

Verslag van het openbare deel van de vergadering van de commissie Ruimte
d.d. 5 september 2013

Aanwezig: de (plv) leden: Den Boer, Braun, Dekker (voorzitter), Van Dijk, Kruidhof, Van den Ouweelen, Spaargaren, Teeuwen, Veenstra, Kromhout (griffier)

Voorts: wethouder Tönjann
De Vries, projectleider

Verslag: C. Teensma

1. Opening en mededelingen omtrent de vergadering

De voorzitter opent de vergadering om 21.15h.

2. Vaststellen agenda

De agenda wordt ongewijzigd vastgesteld.

3. Spreekgelegenheid voor het publiek over niet-geagendeerde onderwerpen

Er zijn geen insprekers.

4. Notulen van de openbare vergadering van de commissie Ruimte van 13 juni 2013

De naam van mevrouw Van Dijk wordt aan de lijst van aanwezigen toegevoegd.
Met deze aantekening wordt het verslag vastgesteld.

5. Notulen van het openbare deel van de extra vergadering van van de commissie Ruimte van 2 juli 2013

Het verslag wordt ongewijzigd vastgesteld.

6. Notulen van het besloten deel van de vergadering van de commissie Ruimte van 2 juli 2013

Het verslag wordt ongewijzigd vastgesteld.

Naar aanleiding van

De heer **Kruidhof** merkt op dat de commissie de presentatie van de heer De Vries niet ontvangen heeft, zoals in de laatste alinea van het verslag wordt toegezegd.
De **voorzitter** noteert dit als een punt van aandacht.

7. Aandachtspuntenlijst commissies / raad

Geen opmerkingen.

8. Rapportage vanuit de gemeenschappelijke regelingen

Geen opmerkingen.

In afwachting van wethouder Tönjann schorst de **voorzitter** de vergadering.

9. Ontsluiting Frederiksoord Zuid

Mevrouw Wolthaus en de heer Star maken gebruik van het spreekrecht.

Mevrouw **Wolthaus** doet verslag van haar ervaringen met de gemeente in de afgelopen jaren. Deze hebben het bedrijf, een leliekwekerij van haar en haar man aan de Rijnsburgerweg 65, zeer geschaad. Op de percelen ligt als gevolg van het vastgestelde bestemmingsplan Frederiksoord Zuid de bestemming "Uit te werken woondoeleinden".

Op 14 december 2004 heeft de gemeente Oegstgeest de percelen waarop woning en bedrijf zijn gevestigd aangewezen als percelen waarop een voorkeursrecht als bedoeld in de Wvg van toepassing is. Dit is dus al bijna negen jaar geleden. Tot serieuze gesprekken over aankoop van de gronden is de gemeente in al die jaren echter nooit gekomen. Met de aanwijzing in 2004 heeft de gemeente het bedrijf op slot gezet. Het ligt immers niet in de rede om grote investeringen te doen in vernieuwing of onderhoud als de gemeente op dergelijke wijze duidelijk heeft gemaakt dat de gronden in de nabije toekomst niet meer voor glastuinbouw zullen kunnen worden gebruikt.

Na de vestiging van het voorkeursrecht zijn mevrouw en mijnheer Wolthaus in juli 2006 een overeenkomst van opdracht aangegaan met een projectontwikkelaar omdat zij de door de gemeente gewenste nieuwe bestemming zelf wilde realiseren, maar daarvoor niet alle kennis en ervaring hadden. Hoewel deze overeenkomst van opdracht niet in de weg zou staan aan de realisatie van de nieuwe planologische bestemming heeft de gemeente zich tot de rechter gewend met het verzoek de overeenkomst van opdracht nietig te verklaren.

Tijdens de mondelinge behandeling van het verzoek heeft de rechter de gemeente uitdrukkelijk gevraagd: 'als ik uw verzoek honoreer, dan halen jullie toch niet alsnog het voorkeursrecht eraf?' Daarop antwoordde de vertegenwoordiger van de gemeente dat als de rechter de overeenkomst nietig zou verklaren de gemeente zelf de gronden zou aankopen en binnen enkele dagen contact met hen zou opnemen. Vervolgens heeft de rechter met een beslissing van 4 maart 2009 de overeenkomst van opdracht nietig verklaard. Daarop verwachtten zij dat de gemeente zich hen zou wenden om te spreken over aankoop. Dit is echter niet gebeurd.

Omdat enige actie van de gemeente uitbleef hebben zij vervolgens verzocht om intrekking van het voorkeursrecht. Dit verzoek is op 18 juni 2009 afgewezen. In de daaropvolgende bezwaarprocedure beloofde de gemeente voor de vaste commissie van advies plechtig dat de gemeente zeer binnenkort contact zou opnemen om te spreken over de aankoop. Dit bleef echter opnieuw achterwege. Wel meldde zich een door de gemeente ingeschakelde taxateur (Overwater). Deze is rondgeleid over het bedrijf, maar heeft de taxatie nooit kunnen afronden. Tegen de tijd dat de taxateur verslag zou uitbrengen heeft de gemeente de opdracht ingetrokken. Zij vermoedt dat de eerste bevindingen van de taxateur niet naar de wens van de gemeente waren. Hoewel de gemeente kennelijk niet bereid was een reële prijs voor de grond te betalen, zag de gemeente helaas en ten onrechte geen aanleiding het voorkeursrecht in te trekken. Ontwikkelaars die zich bij de gemeente meldden met het voornemen de grond aan te kopen voor ontwikkeling werden zonder meer weggestuurd. Enige actie van de gemeente zelf bleef echter opnieuw jarenlang achterwege. Intussen werd de situatie op het bedrijf nijpender. Hoe lang kun je groot onderhoud uitstellen? Omdat de gemeente weer lange tijd niets van zich liet horen, hebben zij vervolgens geen andere mogelijkheid gezien dan de grond formeel aan de gemeente aan te bieden. Dit is gebeurd met een brief van 6 juli 2012. Daarop deelde de gemeente binnen de daarvoor geldende termijn mee bereid te zijn tot aankoop.

Vervolgens meldde zich na twee maanden opnieuw een taxateur van Overwater. Verder bleef elke kennisgeving van de gemeente achterwege. Op verzoeken om nadere informatie over de stand van zaken werd niet of zeer bot gereageerd. Van de taxateur zelf vernamen zij in april 2013 dat hij zijn taxatie zou kunnen afronden. Opnieuw hebben zij de uitkomst van de taxatie echter niet mogen vernemen.

Met een brief van 16 mei 2013 deelden burgemeester en wethouders plots mee dat zij toch afzien van aankoop. Dit achtenhalf jaar nadat het voorkeursrecht werd gevestigd, nadat een

overeenkomst van opdracht gericht op zelfrealisatie werd vernietigd, nadat de gemeente voor de rechter toezegde de gronden aan te kopen en negen maanden nadat de gemeente aankondigde de gronden in beginsel te willen aankopen. De reden voor het afzien van aankoop zou zijn dat de gronden te duur zouden zijn. De gemeente is echter nooit werkelijk de onderhandelingen over aankoop aangegaan. Het is dus een raadsel hoe de gemeente tot die conclusie komt. Wel is duidelijk dat de gemeente zich thans in alle mogelijke bochten wringt om de situatie die is ontstaan op te lossen. Zij verwijst naar de bij de Raad van State aanhangige procedure inzake het "4e uitwerkingsplan Rijnfront" en het voorstel voor de ontsluiting van Frederiksoord Zuid. Ter zake van de procedure voor de Raad van State is haar zelfs bekend dat de gemeente ten minste één partij die beroep heeft aangetekend heeft benaderd om haar met enige druk te bewegen om het beroep in te trekken. Het is volslagen onduidelijk waarom de gemeente haar uitvlucht zoekt in dergelijke vreemde manoeuvres, maar weigert met de ondernemers te onderhandelen over een reële prijs voor hun grond. De thans voor de ontsluiting aan te wenden gronden zullen ook niet niets kosten, waarbij het maar de vraag is of de gronden ooit anders kunnen worden gebruikt dan voor de bouwweg. Volgens krantenberichten zal de gemeente door het hele gedoe met het ontbreken van een ontsluitingsweg voor Nieuw-Rhijnegeest een veel lagere opbrengst tegemoet zien dan eerder was verwacht. Het is niet duidelijk waarom de gemeente ook zich zelf dupeert.

In het krantenbericht in het Leidsch Dagblad van 3 september jl wordt hun bedrijf neergezet als grote hindernis, die de gemeente dwingt te zoeken naar alternatieven. De werkelijkheid is echter anders: in de achtenhalf jaar dat de gemeente een voorkeursrecht op de grond had, is zij nimmer de onderhandelingen aangegaan. De gemeente heeft nooit een voorstel gedaan en had zich veel moeilijkheden kunnen besparen als zij dat wel had gedaan. Thans zien de heer en mevrouw Wolthaus wegens de bestemming op hun gronden weinig ruimte om het bedrijf op de oude voet voort te zetten. Een investering van meer dan € 200.000 lijkt niet gepast nu de gemeente heeft aangegeven in 2018 alsnog het bestemmingsplan Frederiksoord Zuid te willen realiseren. Ook staan ernstige problemen met de gezondheid van de heer Wolthaus voortzetting van het bedrijf in de weg. Om die redenen hebben zij de gemeente verzocht om in aanloop naar de wijzigingen in 2018 het gebruik te wijzigen in caravanstalling. Dat is fysiek veel minder zwaar. Hen is echter al voor de aanvraag openbaar werd gemaakt door bronnen buiten de gemeente meegedeeld dat de gemeente niet zal meewerken. Het lijkt erop dat de gemeente er alles aan doet om gezin en bedrijf tegen te werken en al hetgeen zij hebben opgebouwd kapot te maken. Dit is geen manier om met burgers om te gaan en zij doet een beroep op de gemeente het probleem op te lossen en met de grondeigenaren aan tafel te gaan. De heer **Braun** heeft al eerder aandacht gevraagd voor dit probleem. Het lijkt alsof de gemeente een uitrookbeleid voert. Hij heeft al voorgesteld iets te doen mbt het hele gebied Langenakker en de ondernemers zekerheid te bieden.

De heer **Spaargaren** is benieuwd naar de reactie van de wethouder. Hij begrijpt dat deze ondernemers een caravanstalling willen beginnen.

Mevrouw **Wolthaus** antwoordt dat dit inderdaad zo is. Mede als gevolg van de slechte gezondheid van haar man.

De heer **Wolthaus** vult aan dat het nu geen zin heeft grote investeringen te doen, bijvoorbeeld voor het vervangen van verlichtingsarmaturen en het reviseren van de generator. Hij had liever zeven jaar geleden al zekerheid gehad. Toen hij het bedrijf 10 jaar geleden van zijn vader overnam en grote investeringen deed, heeft de gemeente plechtig beloofd dat er geen ontwikkelingen zouden plaatsvinden.

De heer **Veenstra** vraagt wanneer de gerechtelijke procedures hebben plaatsgevonden.

De heer **Wolthaus** antwoordt dat dat in 2009 was.

De heer **Star** heeft een tuindersbedrijf aan de Valkenburgerweg 9.

Hij merkt op dat de tekening met de ligging van de weg op de website, waar hij over beschikt, niet overeenkomt met de tekening die de commissie voor zich heeft. Hij vraagt zich af of het wel zin heeft het betoog dat hij heeft voorbereid en dat gebaseerd is op de tekening op de website voor te lezen.

Wethouder **Tönjann** merkt op dat er aan de raad is uitgelegd waarom er een andere tekening is nagestuurd. De tekening die afgelopen maandag aan de raad is toegestuurd is de juiste. De heer **Braun** merkt op dat deze tekening onderdeel is van de geheime stukken. Hij vindt het verstandiger om eerst in beslotenheid te spreken over de overeenkomst met Deltrust en pas daarna over de bouwweg.

De heer **Star** wijst op het gebrek aan informatie. Hij is niet geïnformeerd door de gemeente over de ontsluitingsweg die nu vlak langs zijn bedrijf gaat lopen. Bij de aanleg en gebruik van deze ontsluitingsweg zullen trillingen vrijkomen. Deze veroorzaken verzakkingen. Glasschade zal dus optreden. Zijn kassen zijn niet onderheid. Een weg die zo dicht langs kassen gaat vraagt om glasschade door vandalisme. Overal waar een weg vlak langs kassen gaat is dit een groot probleem. De schades kunnen enorm zijn. Glasbreuk wordt gevolgd door schade aan het energiescherm en hierdoor ontstaat energieverlies. Glasbreuk veroorzaakt ook gewasschade en geeft veel arbeid ivm het glasvrij maken van het gewas. Het dek van de kas mag conform de arbo-regels alleen door een gespecialiseerd bedrijf gerepareerd worden. De kosten hiervoor zijn zeer hoog. De bouwweg zal ook stof en zand produceren. Dit werkt als schuurpapier op de gewassen. De afvoer van hemelwater op de weg is niet duidelijk. Dienen zijn open land en kas als buffer om het water op te vangen? Hoe denkt Rijnland over de waterhuishouding? Over de Valkenburgerweg gaan 1600 verkeersdeelnemers per dag en dat zal alleen maar toenemen. Hoe kan daar nog gemotoriseerd verkeer bij? Er gebeuren nu al veel ongelukken op deze weg van 2.10 meter breed. Het is een 30km-weg zonder de verplichte verkeersremmende maatregelen en zonder wegverlichting. De ontsluitingsweg zal veel sluipverkeer veroorzaken met alle problemen van dien.

De ontsluiting op de Rijnsburgerweg wordt ook een groot probleem. Hij kan vanaf zijn bedrijf nu al moeilijk in de richting van de veiling rijden.

In een korte tijd zijn er vier tekeningen gepresenteerd. Tekening nr. 3 werd pas vrij gegeven tijdens de vergadering in juni na vragen van de heer Braun. Tot dan was de tekening geheim door een procedure bij de Raad van State. Nu ligt er tekening 5. Hij hoopt dat er niet te veel veranderingen meer volgen, want dat kost tijd en dus te veel geld.

De heer **Braun** vraagt of de laatste tekening geheim is.

Wethouder **Tönjann** antwoordt dat de tekeningen niet geheim zijn. Ook de laatste is nog niet definitief. Er zijn nog kleine verschuivingen mogelijk. Pas bij de aanvraag van de vergunning zal de definitieve tekening gereed zijn. Er moeten nog berekeningen gemaakt worden, aansluitingen bekeken worden, enz. Vandaag vraagt het college om akkoord te gaan met een verklaring van geen bedenkingen om toestemming te krijgen om een bouwweg te mogen aanleggen. Pas daarna wordt constructies, bodemgesteldheid, enz. onderzocht. Ook de aspecten, die de heer Star inbrengt worden hierbij meegenomen.

De heer **Braun** heeft begrip voor de opmerkingen van de insprekers. De inwoners worden niet goed geïnformeerd. Hij overhandigt de insprekers de laatste tekening.

De heer **Star** vraagt aandacht voor de problemen mbt de standplaatsen voor woonwagens. Door de wijze waarop de gemeente daarmee omging is zijn vertrouwen in de gemeente afgenomen. Sommige personen vertrouwt hij helemaal niet meer; zij draaien.

De heer **Van den Ouweelen** vraagt zich ook af of niet eerst de wijziging van de overeenkomst met Deltrust behandeld moet worden en pas daarna dit agendapunt. De bewoners be-

schikken blijkbaar niet over de juiste tekening en hij begrijpt dat zij zich in de kou voelen staan mede door jarenlang lopende problemen met de gemeente.

De heer **Den Boer** sluit zich aan bij het voorstel eerst de overeenkomst met Deltrust aan de orde te stellen. Als deze wordt gewijzigd ontstaat er een nieuwe situatie. Hij begrijpt het gevoel dat bij de tuinders leeft. De gemeente heeft echter een groot financieel probleem en de raad moet een zeer moeilijke keuze maken. Deze zal nooit voor iedereen goed uitpakken. Alle informatie moet goed afgewogen worden. Hij is daarom blij met de inspraak van vanavond.

De heer **De Ruijter** sluit zich aan bij het voorstel eerst de overeenkomst te bespreken. De verhalen van de insprekers werpen een ander licht op het dossier. Naar aanleiding daarvan wil hij van de wethouder horen wat er nog mogelijk is. LO is wel van mening dat er snel een besluitingsweg moet komen. Hij wil ook meer informatie over het standpunt van Katwijk en het hoogheemraadschap.

De heer **Spaargaren** steunt het voorstel eerst de overeenkomst aan de orde te stellen. Hij vraagt om een reactie van de wethouder op de woorden van de insprekers.

De heer **Braun** is van mening dat er op grond van de nu voorliggende notitie geen besluit genomen kan worden. Hij stelt voor dat te verschuiven naar de volgende vergadering.

De heer **Veenstra** sluit zich aan bij het voorstel eerst de overeenkomst te behandelen en pas daarna de bouwweg. Mede nav de inspraak is duidelijk dat er voor dit dossier een oplossing gevonden moet worden. Die mag niet vertraagd worden. Ook hij wil graag een reactie van de wethouder op het betoog van de insprekers.

Wethouder **Tönjann** vraagt de commissie te overwegen de bouwweg meteen in de raad te behandelen afhankelijk van de vertrouwelijke behandeling van de overeenkomst met Deltrust. Er is sprake van tijdsdruk. Zij herhaalt dat er nog geen uitgebreide onderzoeken zijn gedaan ivm de bouwweg. De verklaring van geen bedenkingen is nodig om de procedure te starten ten behoeve van de bouwweg op de aangegeven plaats, waarbij nog kleine afwijkingen mogelijk zijn.

De heer **Braun** merkt op dat er bij de bewoners weerstand is door het gebrek aan communicatie en verkeerde tekeningen. Dat gebeurt in Oegstgeest vaak.

De heer **Den Boer** merkt op dat de plaats van de bouwweg met een verklaring van geen bedenkingen al vast ligt.

Ook de heer **Kruidhof** merkt op dat het informeren van de burgers over de ligging van de bouwweg, die tamelijk definitief is, verstandig was geweest.

Wethouder **Tönjann** is het daarmee eens. Met een aantal bewoners is daar wel over gesproken en zij verwachtte dat één van hen dat met zijn familie zou bespreken. Tijdens de bewonersavond in Nieuw-Rhijngest voor de zomer is het onderwerp ook aan de orde geweest en is er een schets getoond.

De heer **Van den Ouweelen** wil geen beslissing forceren, omdat er sprake is van tijdsdruk. Bewoners mogen daar niet het slachtoffer van voren.

Wethouder **Tönjann** antwoordt dat dat zeker niet haar bedoeling is. Zij heeft met een aantal bewoners gesproken en het is niet gebruikelijk om voor een verklaring van geen bedenkingen alle betrokken omwonenden te bezoeken. In een latere fase van het proces hebben de bewoners nog de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen en bezwaar aan te tekenen.

De heer **De Vries** beaamt dat er in het verleden meerdere gesprekken zijn gevoerd met de familie Wolthaus. Er is een taxatie gemaakt en hij begrijpt nu dat de familie het rapport daarvan nooit heeft ontvangen. Dat is spijtig en hij zal er voor zorgen dat dat alsnog gebeurt. Tijdens de gesprekken bleek dat het verschil tussen de prijs voor de verwerving van de grond en het bedrag dat de gemeente kan betalen te groot is. Om die reden is de wvg van de grond afgehaald.

De heer **Star** reageert op de opmerking dat zijn vader niet met hem gesproken zou hebben. Het laatste gesprek betrof een bouwaanvraag voor de Rijnsburgerweg van De Mooij en niet over de ontsluitingsweg.

Wethouder **Tönjann** merkt op dat zij bij dit gesprek met de vader aanwezig was. Zij heeft gevraagd of hij er moeite mee zou hebben wanneer de weg langs zijn woning zou lopen. Zij heeft specifiek gevraagd of de weg ook langs het woonhuis van zijn zoon zou lopen. Het antwoord was: nee. Zij heeft beloofd te blijven communiceren en gevraagd om er samen met zijn familie nog eens goed naar te kijken.

De heer **Star** merkt op dat de weg wel langs zijn woning loopt. Hij heeft het over het laatste gesprek dat de heer De Vries met zijn vader heeft gehad. Toen is er met geen woord over de ontsluitingsweg gesproken.

De heer **Wolthaus** adviseert geen overhaaste beslissing te nemen om niet de kans te lopen om vele miljoenen te missen. Hij heeft goed contact met de taxateur. Deze zegt dat het nooit tot een taxatie is gekomen, omdat het moeilijk is een waarde te bepalen. In zijn gebied geldt een bedrag van € 140,- per m² voor weiland. Aan de andere kant van het dorp is dat € 27,-. Hij is benieuwd naar het taxatierapport dat de heer De Vries heeft.

De **voorzitter** stelt vast dat dit agendapunt vanavond niet verder behandeld wordt. Na de besloten vergadering over de overeenkomst zal besloten worden wanneer de verklaring van geen bedenkingen opnieuw aan de orde wordt gesteld.

Hij sluit het openbaar deel van de vergadering. Het is 22.30h.