

De gemeenteraad van Edam-Volendam
Postbus 180
1130 AD VOLENDAM

Datum: 26 oktober 2020
Verzonden: 30 oktober 2020

Betreft : Advies vier bezwaarschriften tegen vestiging voorkeursrecht gronden De Purmer

Geachte raad,

Door of namens de volgende personen is een bezwaarschrift ingediend:

- ARAG SE Nederland, namens *Bewoners B* postbus 230, 3830 AE Leusden (bezwaar ontvangen 6 augustus 2020);
- *Bewoners A*, 1481 AP Purmer (bezwaar ontvangen 12 augustus 2020);
- Purmer Belang/LTO Noord, afdeling Groot Waterland, p/a Oosterweg E16, 1481 AN Purmer (bezwaar ontvangen 12 augustus 2020);
- E.J. Leguijt, Edammerweg E1, 1481 AR Purmer (bezwaar ontvangen 12 augustus 2020).

Voor genoemde bezwaarschriften zijn ingediend tegen:

1. het besluit genomen namens het college van burgemeester en wethouders (hierna college) op 30 juni 2020, in werking getreden op 2 juli 2020, inzake de vestiging van een voorlopig voorkeursrecht op gronden in de Purmer, en
2. het besluit genomen door de gemeenteraad (hierna de raad) op 17 september 2020, in werking getreden op 18 september 2020, inzake de vestiging van een voorkeursrecht op gronden in de Purmer.

De ingediende bezwaarschriften zijn tijdig ingediend en door de raad ter advisering voorgelegd aan de bezwaarschriftencommissie, ingesteld op grond van artikel 7:13 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). De commissie heeft de bezwaarschriften gezamenlijk behandeld in een hoorzitting welke is gehouden op 7 oktober 2020. Belanghebbenden en een vertegenwoordiging van uw raad zijn in de gelegenheid gesteld de standpunten toe te lichten. Het verslag van de hoorzitting is bij dit advies gevoegd.

De gronden van het bezwaar

Bezwaarde ARAG SE Nederland, namens *Bewoners B*, voert (samengevat) het volgende aan:

- In de structuurvisie Edam-Volendam en het geldende bestemmingsplan is een agrarische bestemming aan de gronden toegekend. Er is geen sprake van een structuurvisie, dan wel van enig ander plan waarin aan de gronden een niet-agrarische bestemming is toebedacht, dan wel gegeven. Uit het coalitieakkoord 2016-2022 volgt dat het buitengebied in de Purmer en Zeevang open, groen en agrarisch blijft. De toegedachte bestemming 'gemengd gebied met industrie' is onvoldoende concreet en onjuist.
- Er wordt niet aan alle voorwaarden voldaan voor de vestiging van een (voorlopig) voorkeursrecht. Niet kan worden vastgesteld dat het huidige feitelijke gebruik afwijkt van de toebedachte bestemming. Tevens is niet gebleken dat in een structuurvisie aanwijzingen zijn gegeven voor de bestemming. Verder komt de toebedachte bestemming in een structuurvisie niet overeen met de bestemming in het vestigingsbesluit.
- De ontwikkelingen in het gebied hebben een zeer grote impact op de woon- en leefomgeving van bezwaarden.
- Tot slot verzoekt bezwaarde om vergoeding van de proceskosten.

Bezwaarde Bewoners A voert (samengevat) het volgende aan:

- De aanwijzing van de gronden van bezwaarmakers heeft serieuze impact voor hun familiebedrijf.
- Door het voorkeursrecht legt de gemeente een grote claim op kostbare landbouwgrond.
- De plannen van de gemeente hebben invloed op de bedrijfsvoering van bezwaarden en op de waterhuishouding.
- De gemeente zou meer aandacht en visie moeten hebben voor haar buitengebied en de bereikbaarheid daarvan.

Bezwaarde Purmer Belang/LTO Noord, afdeling Groot Waterland, voert (samengevat) het volgende aan:

- De Purmer is qua ruimtelijke ordening door Edam-Volendam al heel lang niet serieus genomen. Daar waar de gemeenten Waterland en Purmerend actuele bestemmingsplannen hebben voor hun grondgebied in de Purmer, is al jaren het gedeelte van Edam-Volendam niet voorzien van een actueel bestemmingsplan.
- Door voorgaande colleges van Edam-Volendam is aangegeven dat er een groene buffer tussen de gemeente Edam-Volendam en Purmerend zou blijven bestaan. Nu geeft dit college deze buffer op. Men plakt als het ware de gemeenten aan elkaar. Dit beeld is compleet omgedraaid en is dit een opmaat tot het samensmelten van gemeenten? Wat is de reden om deze openheid van dit gebied los te laten?
- De mate van de claim. De noordoosthoek van de Purmer boven de N244, het gebied waar de Wvg is neergelegd, beslaat 161 ha! Ter vergelijking: de destijds gewenste uitbreiding van het bedrijventerrein boven Edam besloeg zo'n 8 ha. Deze uitbreiding van het bedrijventerrein van Edam mocht niet doorgaan omdat bedrijventerrein Baansteede-Noord in Purmerend nog voldoende ruimte bood. Wil Edam-Volendam net als Purmerend jarenlang goede landbouwgrond braak laten liggen? Is er een onderbouwing van het aantal hectares waar de gemeente nu de Wvg neerlegt?
- Het bedrijventerrein De Baansteede in Purmerend bestaat al jaren. Hier zie je leegstand van bedrijfsgebouwen. Baansteede-Noord ligt nog voor een groot deel braak. In Purmerend zijn er meer bedrijfsterreinen waar leegstand is. Bedrijven uit de regio zouden in Purmerend terecht kunnen, zeker als er efficiënt met ruimte wordt omgegaan. Daar zou de gemeente Edam-Volendam wat kritischer naar de gemeente Purmerend kunnen kijken bij de invulling van het regionale bedrijventerrein De Baansteede.
- De agrarische sector is de drager van dit gebied. In 2014 heeft er een kavelruil plaatsgevonden waardoor onder andere bedrijven in het aangewezen gebied prachtig zijn verkaveld. Dat wil zeggen dat hun gronden dicht om de bedrijfsgebouwen liggen. Deze melkveehouderijen hebben de beschikking over een grote huiskavel waardoor de koeien optimaal kunnen worden geweid en de boeren kunnen efficiënt hun oogst binnenhalen. Daarnaast zijn er bedrijven die in het aangewezen gebied landerijen hebben die een substantieel deel van hun bedrijf zijn.
- Er is aangegeven dat het aantal grondeigenaren van invloed is geweest om te kiezen voor De Purmer in plaats van gronden bij Kwadijk. Maakt de gemeente een keus door te kijken naar een gebied met zo weinig mogelijk eigenaren in plaats van te kijken naar waar het vanuit ruimtelijke ordening het beste past? Betekent dit dat goede landbouwgrond van actieve agrarische bedrijven altijd wordt verkozen om daar naar hartenlust plannen in te vullen? Het aantal agrarische bedrijven mag dan afnemen, de bestaande bedrijven worden groter. Deze ontwikkeling speelt al jaren om bedrijfseconomische redenen en verdere extensivering vindt plaats om te kunnen blijven bestaan.
- De inwoners met alleen een woning in het aangewezen gebied zijn niet aangeschreven terwijl deze aanwijzing invloed heeft op de waarde van hun woning en hun woongenot. De

gemeente zou hier zorgvuldiger met zijn bewoners om mogen gaan.

- Verandering is wat de gemeente Edam-Volendam tegenhield. Moeizame procedures en weinig kennis van zaken van het buitengebied en niet achter het ondernemerschap van de inwoners van de Purmer staan.
- Doordat bedrijven in en buiten het gebied met land in het plangebied een onzekere toekomst tegemoet gaan, wordt het voor hun heel moeilijk om verder te investeren in uitwisseling sectoren, kringlooplandbouw, dierwelzijn en biodiversiteit. Dit is iets van de lange adem en vraagt zekerheid op langere termijn.
- Een dergelijke grote claim op goede landbouwgrond voor 'Gemengd gebied met industrie' wordt gezien als een vorstelijke invulling voor allerlei plannen die de drie gemeenten met elkaar hebben bedacht. Waar aandacht is voor en zuinig omgaan met de middelen die ons ter beschikking staan de strekking van deze tijd is, dreigt veel landbouwgrond te verdwijnen door het aanwijzen van een dergelijk groot gebied. Dit heeft zeker invloed op alle bestaande bedrijven in de Purmer, maar ook die van er buiten.
- Tot slot is er verbazing over het neerleggen van de Wet voorkeursrecht gemeenten in vakantietijd.

Bezwaarde E.J. Leguijt, voert (samengevat) het volgende aan:

- De (voorlopige) aanwijzing is in strijd met de artikelen 3:2, 3:4 lid 2 en 3:46 Awb. Er is onvoldoende onderzoek gedaan naar de relevante feiten en de af te wegen belangen. Het besluit is voor bezwaarde onevenredig in verhouding tot de te dienen doelen en het besluit is ondeugdelijk gemotiveerd.
- Het besluit is in strijd met artikel 7 lid 1 sub a van de Algemene mandaatregeling Edam-Volendam, omdat het besluit niet is ondertekend door het college.
- Het besluit is in strijd met artikel 3 lid 2 Wvg, omdat in de voorlopige aanwijzing de kadastrale aanduiding, de grootte van de percelen of perceelsgedeelte en de namen van de eigenaren of rechthebbenden niet zijn opgenomen.
- Onvoldoende vast staat dat de ontwikkeling in de toegedachte bestemming doorgang kan vinden. De aanwijzing is onvoldoende onderbouwd en in strijd met andere ruimtelijke uitgangspunten en documenten.
- De Wvg is geen instrument voor regionale vraagstukken.
- De aanwijzing vermeldt niets over de bedoeling dat de gemeente moet reageren op bepaalde ontwikkelingen.
- Het perceel Edam E 548 dient buiten de aanwijzing worden gelaten, omdat dit de bestemming erf/tuin heeft.

Overwegingen ten aanzien van de bezwaarschriften

Op grond van de stukken en hetgeen tijdens de hoorzitting naar voren is gebracht is de bezwaarschriftencommissie tot de volgende overwegingen gekomen.

Procedureverloop

Op 30 juni 2020 heeft het college besloten tot de voorlopige aanwijzing op grond van artikel 6 Wet voorkeursrecht gemeenten van de gronden, kadastraal bekend gemeente Edam, sectie E, als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing zijn.

Op 1 juli 2020 is het besluit gepubliceerd in de Staatscourant.

Hiertegen zijn vier bezwaarschriften ingediend.

Bij brieven van 2 juli 2020 heeft het college het ontwerpraadsbesluit toegezonden aan de in het kadaster vermelde rechthebbenden. Belanghebbenden zijn daarbij in de gelegenheid gesteld een zienswijze naar voren te brengen tegen het voorgenomen raadsbesluit.

Bij brief van 9 augustus 2020 is één zienswijze ingediend.

Op 17 september 2020 heeft de raad besloten tot de aanwijzing op grond van artikel 2 Wet voorkeursrecht gemeenten van de gronden, kadastraal bekend gemeente Edam, sectie E, als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing zijn. Op 18 september 2020 is het besluit gepubliceerd in een lokaal dagblad en in de Staatscourant.

Wettelijk kader

Artikel 2 Wvg

De gemeenteraad kan gronden aanwijzen waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van toepassing zijn.

Artikel 3 Wvg

1. Voor aanwijzing komen in aanmerking gronden waaraan bij het bestemmingsplan of inpassingsplan een niet-agrarische bestemming is toegekend en waarvan het gebruik afwijkt van dat plan.
2. Een besluit tot aanwijzing vermeldt ten aanzien van de onroerende zaken waarop het betrekking heeft:
 - a. de kadastrale aanduiding;
 - b. de grootte van elk van de desbetreffende percelen volgens de kadastrale registratie;
 - c. de grootte van een perceelsgedeelte, indien de aanwijzing betrekking heeft op een gedeelte van een onroerende zaak, en
 - d. de namen van de eigenaren van de desbetreffende onroerende zaken en van de rechthebbenden op de beperkte rechten waaraan die zaken zijn onderworpen.
3. Bij het besluit behoort een kadastraal overzicht waarop duidelijk zijn aangegeven de gronden waarop de aanwijzing betrekking heeft en de bijbehorende percelen of perceelsgedeelten.

Artikel 4 Wvg

1. In afwijking van artikel 3, eerste lid, komen voor aanwijzing voorts in aanmerking:
 - a. gronden die zijn begrepen in een structuurvisie, waarbij aanwijzingen zijn gegeven voor de bestemming en waaraan bij de structuurvisie een niet-agrarische bestemming is toegedacht en waarvan het gebruik afwijkt van de toegedachte bestemming;
 - b. gronden die bij een structuurvisie zijn aangewezen tot moderniseringsgebied als bedoeld in artikel 3.5 van de Wet ruimtelijke ordening, ongeacht of het gebruik van de gronden in die gebieden al dan niet afwijkt van die visie.
2. Artikel 3, tweede en derde lid, is van toepassing.

Artikel 5 Wvg

1. In afwijking van de artikelen 3, eerste lid, en 4, eerste lid, komen voor aanwijzing ook in aanmerking gronden die nog niet zijn opgenomen in een bestemmingsplan, inpassingsplan, of structuurvisie, maar waarbij in het besluit tot aanwijzing aan de betrokken gronden een niet-agrarische bestemming wordt toegedacht en waarvan het gebruik afwijkt van die bestemming. In het besluit tot aanwijzing wordt aangegeven of nadien nog zal worden overgegaan tot het vaststellen van een structuurvisie.
2. Artikel 3, tweede en derde lid, is van toepassing.

Artikel 6 Wvg

1. Burgemeester en wethouders kunnen gronden voorlopig aanwijzen, mits bij het hiertoe strekkend besluit aan die gronden een niet-agrarische bestemming is toegedacht en het gebruik afwijkt van de toegedachte bestemming. Het besluit vervalt van rechtswege drie maanden na dagtekening of zoveel eerder als een besluit van de gemeenteraad tot aanwijzing ingevolge artikel 3, 4 of 5 in werking treedt.
2. De artikelen 3, tweede en derde lid, 10 tot en met 15, 24 en 26 zijn van overeenkomstige toepassing.

3. Indien bezwaar of beroep aanhangig is tegen een besluit tot voorlopige aanwijzing en dit besluit vervalt omdat een besluit van de gemeenteraad tot aanwijzing in werking is getreden, wordt het bezwaar of beroep mede geacht te zijn gericht tegen het besluit van de gemeenteraad.

Artikel 1:2 Awb

1. Onder belanghebbende wordt verstaan: degene wiens belang rechtstreeks bij een besluit is betrokken.
2. Ten aanzien van bestuursorganen worden de hun toevertrouwde belangen als hun belangen beschouwd.
3. Ten aanzien van rechtspersonen worden als hun belangen mede beschouwd de algemene en collectieve belangen die zij krachtens hun doelstellingen en blijkens hun feitelijke werkzaamheden in het bijzonder behartigen.

Artikel 3:2 Awb

Bij de voorbereiding van een besluit vergaart het bestuursorgaan de nodige kennis omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen.

Artikel 3:4, lid 2 Awb

1. (...).
2. De voor een of meer belanghebbenden nadelige gevolgen van een besluit mogen niet onevenredig zijn in verhouding tot de met het besluit te dienen doelen.

Artikel 3:46 Awb

Een besluit dient te berusten op een deugdelijke motivering.

Overwegingen

Ontvankelijkheid bezwaarden

De commissie is van oordeel dat bezwaarden Purmer Belang/LTO Noord, afdeling Groot Waterland niet-ontvankelijk zijn te achten in hun bezwaren. Hiertoe overweegt de commissie als volgt.

Op grond van artikel 8:1 Awb, gelezen in samenhang met artikel 7:1, lid 1 en artikel 6:4, lid 1 Awb, kan een belanghebbende tegen besluiten van een bestuursorgaan een bezwaarschrift indienen. Op grond van artikel 1:2, eerste lid van de Awb wordt onder belanghebbende verstaan: degene wiens belang rechtstreeks bij een besluit is betrokken.

Uit vaste rechtspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State volgt dat de wetgever de in artikel 1:2, eerste lid, van de Awb vermelde eis van het zijn van belanghebbende heeft gesteld teneinde te voorkomen dat een ieder, in welke hoedanigheid dan ook, of een persoon met slechts een verwijderd of indirect belang als belanghebbende moet worden beschouwd en een rechtsmiddel kan aanwenden. Om als belanghebbende in de zin van de Awb te kunnen worden aangemerkt, dient sprake te zijn van een voldoende objectief en actueel, eigen, persoonlijk belang, dat de betrokkene in voldoende mate onderscheidt van anderen. Dat belang moet rechtstreeks bij het desbetreffende besluit zijn betrokken.

Voor de vraag of een rechtspersoon belanghebbende is als bedoeld in artikel 1:2, derde lid, van de Awb is bepalend of deze rechtspersoon krachtens zijn statutaire doelstelling en blijkens zijn feitelijke werkzaamheden een rechtstreeks bij het desbetreffende besluit betrokken algemeen of collectief belang in het bijzonder behartigt.

Nu de aanwijzing uitsluitend eigenaren en rechthebbenden tot de aangewezen gronden in hun vervreemdingsmogelijkheden beperkt, heeft de aanwijzing geen rechtsgevolgen voor de

rechtspositie van Purmer Belang/LTO Noord, afdeling Groot Waterland. Daarom ontbreekt een rechtstreeks belang bij Purmer Belang/LTO Noord, afdeling Groot-Waterland. Daarnaast is niet gebleken dat Purmer Belang of LTO Noord, afdeling Groot Waterland als gemachtigde optreedt van een van de grondeigenaren of rechthebbenden.

Voorname bezwaarden kunnen daardoor naar het oordeel van de commissie niet als belanghebbenden bij de in het geding zijnde vestiging van een voorkeursrecht op gronden in De Purmer worden aangemerkt, waardoor zij niet in hun bezwaar kunnen worden ontvangen. De commissie adviseert u dan ook deze bezwaarden in hun bezwaar niet-ontvankelijk te verklaren.

De commissie acht de overige bezwaarden wel ontvankelijk in hun bezwaren nu de bezwaarschriften tijdig zijn ingediend en ook voor het overige voldaan wordt aan het bepaalde in de hoofdstukken 6 en 7, afdelingen 7.1 en 7.2 van de Awb.

Algemene overwegingen

De gemeente Edam-Volendam heeft de ambitie om in het gebied De Purmer nieuwe werklocaties te realiseren en een verbinding met de gemeenten Waterland en Purmerend te ontwikkelen. In samenwerking met de gemeenten Waterland en Purmerend is een verkenning gestart om te komen tot een gezamenlijke visie op het regionale gebied De Purmer. Eén van de uitkomsten van de verkenning is dat er ten noordoosten van de provinciale weg N244 mogelijkheden worden gezien om deze nieuwe werklocaties te realiseren en een verbinding tussen de gemeenten te ontwikkelen door het faciliteren van uitbreiding van het regionaal industriegebied.

Om maximale regie te houden op de ontwikkeling van het gebied gelegen ten westen van de Purmerringvaart, ten noordwesten van de N247, ten noordoosten van de N244 en ten zuidoosten van het gebied Baanste-Noord en om ongewenste transacties en ontwikkelingen in voornoemd gebied tegen te gaan, heeft het college bij besluit van 30 juni 2020 de percelen op grond van artikel 6 Wvg voorlopig aangewezen.

Tegen het collegebesluit zijn vier bezwaarschriften ingediend. Op grond van artikel 6, lid 1 Wvg vervalt het collegebesluit van rechtswege als een besluit van de raad tot aanwijzing ingevolge artikel 5 Wvg in werking treedt. De aanwijzing van de percelen is binnen de wettelijke termijn van drie maanden "bestendig" door de aanwijzing van de gronden door de raad op grond van de artikelen 2 en 5 Wvg. Het bestendige voorkeursrecht geldt voor een periode van drie jaar na inwerkingtreding van het raadsbesluit. Op grond van artikel 6 lid 3 Wvg worden daarom de bezwaren tegen de voorlopige aanwijzing mede geacht te zijn gericht tegen het besluit van de raad tot bestendiging van het voorkeursrecht.

Overwegingen bezwaren ARAG SE Nederland name *Bewoners B* , *Bewoners A* *en*
E.J. Leguijt

De bezwaren van ARAG SE Nederland namens *Bewoners B* , *Bewoners A* en E.J. Leguijt richten zich op meerdere aspecten. Daartoe overweegt de commissie als volgt.

Vestigingseisen Wvg

De Wvg maakt het mogelijk dat een gemeente een voorkeursrecht vestigt op gronden om voorrang aan de gemeente te verschaffen bij aankoop van gronden benodigd voor het realiseren van toekomstige planologische ontwikkelingen.

Het vestigen van een voorkeursrecht geeft een gemeente het eerste recht van koop. Besluit een eigenaar tot verkoop dan moet de grond eerst aan de gemeente worden aangeboden en kan de eigenaar niet direct de grondmarkt op. De gemeente beslist of zij de grond al dan niet wil kopen. Met dit instrument verstevigt de gemeente haar positie op de grondmarkt en gaat grondspeculatie tegen.

De Wvg stelt een tweetal eisen aan de vestiging van het voorkeursrecht, namelijk:

1. een toekomstige niet-agrarische bestemming én
2. een toekomstige bestemming die afwijkt van het huidige gebruik.

Ad. 1

Aan alle gronden die liggen in het Wvg-gebied wordt een niet-agrarische bestemming, namelijk 'gemengd gebied met industrie' toegedacht.

Ad. 2

In casu is de toegedachte bestemming 'gemengd gebied met industrie'. Deze bestemming is zoals gezegd niet-agrarisch en het gebruik wijkt af van de toegedachte bestemming.

Of hierbij dan wordt afgeweken van een nog bestaande structuurvisie is niet relevant.

De gemeente krijgt met de vestiging van het voorkeursrecht betere mogelijkheden de gronden aan te kopen en deze vervolgens uit te geven om zo te komen tot een goede inrichting van het plangebied conform alle randvoorwaarden van de gemeente, hetgeen een zwaarwegend algemeen belang is. Tegenover het zwaarwegend belang van de gemeente staan de belangen van de eigenaren en beperkt gerechtigden van de aan te wijzen percelen. De wetgever heeft door vaststelling van de Wvg reeds geconstateerd dat er situaties zijn waarin het gemeentelijk belang zwaarder weegt dan de belangen van de eigenaren en zakelijk gerechtigden en heeft met het oog daarop in de Wvg de bevoegdheid geboden een voorkeursrecht te vestigen. Indien aan de vestigingseisen van de Wvg is voldaan, is de gemeente bevoegd het voorkeursrecht toe te passen.

Daarnaast heeft de rechter bepaald dat de algemene afweging ten aanzien van mogelijke financiële belangen van de eigenaren en de beperkt gerechtigden reeds door de wetgever is gemaakt en niet hoeft te worden betrokken in de afweging bij de besluitvorming.

In casu is de toegedachte bestemming 'gemengd gebied met industrie'. Deze bestemming is niet-agrarisch en het gebruik wijkt af van de toegedachte bestemming. De commissie is van oordeel dat aan de voorwaarden om een (voorlopig) voorkeursrecht te vestigen, is voldaan. De daartoe aangevoerde bezwaargronden treffen derhalve geen doel.

Impact van het besluit

Het is de commissie gebleken dat de betreffende grondeigenaren zich zorgen maken of eigen toekomstige plannen nog wel ten uitvoer kunnen worden gebracht. De vestiging van het voorkeursrecht heeft weliswaar niet tot gevolg dat grondeigenaren hun eigendomsrechten niet meer kunnen uitoefenen, maar het heeft wel degelijk impact op hen die het betreft.

De commissie merkt dan ook op, dat de door bezwaarden aangevoerde gronden grotendeels zien op de toekomstige ruimtelijke invulling van De Purmer bij het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan of nieuwe structuurvisie. Hoe begrijpelijk ook, dergelijke besluitvorming is op dit moment nog niet aan de orde. Eerst zal de toekomstige invulling van De Purmer nader onderzocht en uitgewerkt moeten worden. Het toekomstige ruimtelijke karakter van het gebied ligt op dit moment nog niet vast. Daar dient uw raad zich pas over uit te spreken bij een opeenvolgende planologische maatregel, te weten een bestemmingsplan of structuurvisie. Niet kan worden uitgesloten dat bij de toekomstige invulling van het gebied het huidige, agrarische karakter van het gebied met groene bufferzone geheel of gedeeltelijk behouden blijft.

Besluiten lopen niet altijd synchroon met gevoelens die bij betrokkenen of in de samenleving leven. Naar de mening van de commissie dient er echter altijd geprobeerd te worden om besluiten zodanig

