

Notulen van de openbare vergadering van de commissie Woonomgeving, gehouden op dinsdag 18 september 2007 om 19.30 uur in het gemeentehuis te Emmeloord.

Aanwezig zijn: mevrouw H. van Mook (PvdA/GroenLinks) en de heren J.W. Bakker (PvdA/GroenLinks), E. van de Belt (Fractie Van de Belt), P.N. Blauw (VVD), W.C. Haagsma (Politieke Unie), L.G.M. Hermus (CDA), H.A.J.G. Kreeft (ONS), L.H.M. Lammers (ONS), H.H. Suelmann (CDA), G.J. Veldkamp (CU-SGP), L.G. Voorberg (CU-SGP), leden van de commissie

Wethouders: de heren J.M. van der Est en W.J. Schutte
Voorzitter: de heer H. Torenbeek
Commissiegriffier: de heer R. Onderstijn

1. Opening en mededelingen

De VOORZITTER opent de vergadering en heet de aanwezigen welkom.

2. Vaststelling agenda

De agenda wordt ongewijzigd vastgesteld.

3. Notulen van de vergaderingen van 21 augustus 2007

Op pagina 3, het tweede blok van onderen staat: "Er zou schot moeten zitten in het bestemmingsplan GMD". Dit moet zijn: "Er zou schot moeten zitten in het bestemmingsplan Chez André".

De heer BAKKER meldt inzake zijn opmerking bij het vragenuurtje op pagina 3 dat hij niet teleurgesteld is over de snelheid van beantwoording over de boomverordening, maar in de snelheid in toezegging om tot de boomverordening te komen.

De heer HAAGSMA vraagt naar aanleiding van het verslag of het alsnog mogelijk is te kijken naar een bordenvrije omgeving ergens in de Noordoostpolder.

De heer VOORBERG stelt voor samen naar een bordenvrije gemeente te gaan kijken.

De heer HAAGSMA stelt voor in Drachten te gaan kijken.

Wethouder de heer SCHUTTE laat weten dat hij dit de vorige bijeenkomst al heeft voorgesteld.

De voorzitter en de griffier gaan een bezoek aan Drachten regelen.

De notulen worden met inachtneming van de opmerkingen vastgesteld.

4. Spreekrecht

De heer G. Stet van de Potato Company heeft zich als spreker aangemeld.

De heer STET komt inspreken namens de zeven ondernemers in het bedrijvenpaviljoen waarin spreker zelf ook zijn bedrijf gevestigd heeft, de ondernemers aan de Daalder c.q. Kuinderweg en het Bedrijven Actief Noordoostpolder, dat zelf ook nog zal reageren. Het gaat om het bericht van het voorgenomen besluit tot toekenning van een seksinrichting in Emmeloord. Deze inrichting dreigt het buurpand van het bedrijfspand van spreker te gaan gebruiken. De bedrijven van het bedrijventerrein zijn bang voor overlast en onveiligheid.

De genoemde bedrijven zitten in een bedrijfsverzamelgebouw, geschakeld aan elkaar, op een eigen terrein in een dure A-locatie en denken aan planschade, onder andere door extra drukte op de parkeerplaatsen en huurwaardederving. Spreker hoopt het voorgenomen plan in de kiem te kunnen smoren en vraagt de gemeente het plan te herzien.

De heer VOORBERG laat weten dat parkeren het grootste probleem niet zal zijn, omdat de meeste bezoekers van dit soort plaatsen met de taxi blijken te komen.

De heer STET laat weten dat er inbraken geweest zijn en dat de verzekering voorgesteld heeft een 's nachts af te sluiten hek om het terrein te zetten met camerabewaking. Een seksinrichting maakt dit onmogelijk omdat deze veelal 's avonds en 's nachts werkzaamheden zal hebben.

De heer KREEFT informeert of het probleem een ander bedrijf erbij is of specifiek de seksinrichting als bedrijf is.

De heer STET antwoordt dat een seksinrichting niet de uitstraling heeft die gewenst is. Hij spreekt bovendien zijn angst uit dat als de seksinrichting er komt, hij het pand dat nu verhuurd wordt, niet weer opnieuw zal kunnen verhuren zoals hij dat nu kan.

De heer BAKKER noemt de seksinrichting een zelfstandige ondernemer die een locatie gevonden heeft waarvan hij denkt dat die goed is. De genoemde praktische bezwaren als parkeren en beveiligen zullen ook bij andere soorten bedrijven gelden. Hij vraagt aan de heer Stet om zijn opmerkingen meer aan te scherpen.

De heer STET laat weten dat hij zijn bedrijf niet op deze locatie gevestigd had als hij dit van tevoren geweten had. Hij noemt een seksinrichting niet zijn type van ondernemerschapp.

De heer BLAUW laat weten dat iedere gemeente dit soort ondernemingen tegenwoordig toe moet staan en vraagt of de heer Stet ideeën heeft voor andere locaties.

De heer STET denkt aan meer achteraflocaties en in ieder geval in een zelfstandig gebouw. Hij laat weten dat het gebouw waar het nu om gaat, gemaakt is voor opslag en daardoor erg gehorig is. Het is niet ingericht op sauna's en massagesalons.

De heer BLAUW vraagt het college na te denken over andere locaties en vraagt zich af of het per se op een bedrijventerrein gevestigd moet worden.

De heer STET laat weten dat zijn argumentaties misschien nog wat dun zijn, maar hij is pas enkele dagen op de hoogte van het voorgenomen besluit.

5. Vragenuurtje

De heer VAN DE BELT is van mening dat, ondanks het besluit in 2000, sekssalons niet op een bedrijventerrein thuishoren. Hij ziet meer in vrije vestiging op bijvoorbeeld een boerekerf, maar vraagt zich af of dit soort ondernemingen überhaupt goed is voor het imago van de gemeente Noordoostpolder.

De heer HAAGSMA informeert of het besluit van 2000 herzien moet worden, zodat seksinrichtingen niet meer op een bedrijventerrein gevestigd kunnen worden.

De heer VOORBERG is er groot voorstander van om het besluit van destijds principaal aan de orde te stellen c.q. te heroverwegen. Lukt dit niet, dan wil hij hier in ieder geval randvoorwaarden aan toevoegen. Hij vraagt ook wat de afweging van het college in de zin van ruimtelijke ordening in dezen geweest is, omdat zij de seksinrichting op een terrein wil plaatsen met een "representatief kantoorachtig bedrijfsmilieu, gecombineerd met

grootschalige detailhandel met publieksfunctie". Ten slotte geeft de heer Voorberg te kennen dat het niet aan de gemeente is om een andere c.q. betere locatie te zoeken, dat moet iedere ondernemer zelf doen.

De heer BAKKER vindt dat de raad kaderstellende taken heeft.

De heer VOORBERG laat weten dat dit destijds niet gebeurd is, maar dat dit alsnog kan. Liever nog ziet hij dat het hele besluit ingetrokken wordt.

De heer BAKKER meldt dat het bestuurlijk onmogelijk is om, nu er een aanvraag ligt, de kaders te gaan stellen.

De heer VOORBERG laat weten dat als er geen beleid is, je alle kanten uit kunt. Het college heeft nu de mogelijkheid zelf zaken af te wegen. Dat is de vrije beleidsruimte die in dit geval niet ingekaderd is. Een en ander past qua ruimtelijke ordening niet op het genoemde bedrijventerrein.

Wethouder de heer SCHUTTE laat weten dat het college deze locatie mogelijk gemaakt heeft omdat in 2000 besloten is dit soort ondernemingen niet in het buitengebied, maar op bedrijfsterreinen mogelijk te maken. Nu loopt er een normale ruimtelijkeorderingsprocedure. Bezwaarhebbenden kunnen nu hun zienswijze kenbaar maken en over zes weken moet het college hierover een nieuw besluit nemen. Het college gaat de bezwaren in dezen afwegen en de belangen tegenover elkaar leggen. Het is nu te laat voor andere spelregels. Er wordt dus afgewogen in het kader van het bestemmingsplan zoals het er nu ligt. Los van deze procedure moeten er blijkbaar alsnog nadere randvoorwaarden geformuleerd worden.

De heer VOORBERG wijst op artikel 19.3 waarin gevraagd wordt om twee voorwaarden en vraagt het college ook de omgeving in de gaten te houden. Hij wil ook snel met het college tot nadere randvoorwaarden komen.

De voorzitter laat weten dat het college hierop terug zal komen.

Wethouder de heer SCHUTTE laat weten dat hierop terugkomen inherent is aan de procedure.

De heer VOORBERG meldt dat dat niet betekent dat dit een agendapunt voor de raad of commissie wordt.

Wethouder de heer SCHUTTE meldt dat het college gewend is naar de raad te luisteren.

De heer VAN DE BELT meldt dat onlangs besloten is dat bedrijven op vrijkomende erven veel mogelijkheden moeten krijgen om zich daar te vestigen.

Wethouder de heer SCHUTTE laat weten dat vele mogelijkheden niet gelijk is aan alle mogelijkheden.

De heer BLAUW vraagt het college om het centrum van Nagele op de agenda te zetten. Het centrum takelt naar zijn idee af, het is tijd voor een renovatieplan.

Wethouder de heer VAN DER EST laat weten dat Nagele onlangs besproken is. Gevraagd is of Nagele een pilot wil zijn in het integraal gebiedsgericht werken. Als Dorpsbelangen meedoet, kan men aan de gang gaan.

De heer HAAGSMA vindt dat het geld verkregen met oud papier inzamelen naar de verenigingen moet. Nu het college een andere manier van inzamelen wil, is hij bang dat na een jaar proefdraaien het ophaalsysteem zoals dit nu loopt volledig verdwenen zal zijn.

Vervolgens is spreker benieuwd hoe een en ander verlopen is inzake de routing van de omgelegde Hertenweg. Er zou nog met een aantal mensen in Kraggenburg gesproken worden om de structuur in de zienswijzen redelijk goed uit te verf te laten komen. Ten slotte spreekt hij zijn zorg uit over de berm. Het college is bezig met een opdracht om de berm veiliger te maken. Er wordt nogal gegraven in de berm door nutsbedrijven enz., maar het wordt vaak dichtgespit met een enorme rand aan de kant van de sloot, dat gaat lekker snel. Vraag is of er overleg met de afdeling is over hoe berm afgeleverd dienen te worden. Kan ook gevraagd worden berm op redelijke afschot af te leveren?

Wethouder de heer VAN DER EST laat weten dat papier ophalen in containers goedkoper is voor de gemeente. De gemeente wil de twee scholen en het koor compensatie geven voor een afbouwregeling. De scholen hebben hier positief op gereageerd en de afvalstoffenheffing kan zo omlaag.

De heer HAAGSMA maakt zich zorgen omdat met een jaar proefdraaien de vrijwilligers en het ophaalsysteem zoekraken. Hij wil bovendien graag weten wat de rol van de raad is in het nemen van dit besluit.

Wethouder de heer VAN DER EST laat weten dat er nog een persbericht komt en dat de nota in de leeskamer komt te liggen, zodat de raad de informatie krijgt.

Wethouder de heer SCHUTTE laat weten dat er naar aanleiding van het bestemmingsplan Kraggenburg-West gesproken is over de routing Hertenweg in verband met verkeersoverlast. Er wordt gekeken naar de routing en naar het beter verspreiden van verkeer over de hele wijk. Een en ander wordt nu technisch uitgewerkt. Er is extra aandacht voor het type woning dat aan de eerste rij aan de oostkant van de nieuwbouwwijk gaat komen en daar is positief op gereageerd. Enkele huizen kunnen last van lichtinval krijgen door de omlieg van de Hertenweg. Het college probeert dit te voorkomen. De waterafvoer wordt geregeld. De fruitondernemer krijgt maatregelen tegen geluidsoverlast. Inzake de vraag over de berm laat spreker weten dat nu de NUTS bepaalt hoe een en ander gaat, maar misschien zou dit inderdaad met meer overleg geregeld kunnen worden.

De heer HERMUS laat weten dat er een quickscan gehouden is in de leeskamer inzake de geluids- en reuksituatie. Voorstel is dat het college met een kaderstellende nota komt richting de algemene maatregelen van bestuur die hieruit voort moet gaan komen.

De heer VAN DE BELT vindt het vreemd dat er nu opeens een persbericht is dat de balkons veilig en in orde zijn en vraagt hoe een en ander zit.

Wethouder de heer SCHUTTE laat weten dat de balkons scheurvorming vertoonden en dat er uit voorzorg maatregelen genomen zijn. Uit het daaropvolgende onderzoek is gebleken dat het slechts om krimpscheuren ging. Dit is niet mooi om te zien, maar wel veilig.

6. Agendapunten

6.1 Evaluatie nota Grondbeleid

De heer BAKKER wijst op de ambitie ten aanzien van het parkmanagement en de te ontwikkelen bedrijfsterreinen. Er kan gewerkt worden aan een beter beheer, een betere uitstraling en allerlei milieuaspecten. Hij is dus voor het invoeren van parkbeheer. Hij vraagt om een wat actievere houding van het college en de raad in de tussentijdse winstneming.

De heer HERMUS vraagt of punt 10 (strategische grondaankoop) kan leiden tot gemiste kansen en vraagt hoe er in de toekomst omgegaan moet worden met strategische

grondaankopen. Inzake punt 4, de bouwclaims, vraagt hij of dit per situatie bekeken wordt en of bouwclaims al dan niet mogelijk zijn. Als dit wel mogelijk blijkt, vraagt hij wat de afwegingscriteria zijn en of de raad hier dan bij betrokken wordt. Inzake punt 12, onderzoek naar de FSI, vraagt hij wanneer het resultaat van het onderzoek verwacht wordt en of het dan nog bij de raad komt. Moet een eigenaar gaan bijbetalen als er een extra etage op een gebouw gebouwd wordt?

De heer HAAGSMA vraagt aan de heer Hermus inzake punt 10 of hij de situatie in Marknesse een gemiste kans in strategische grondaankoop vindt.

De heer HERMUS vindt dat er in de toekomst meer strategisch gedacht zou moeten worden wanneer er als gemeente woningbouwgrond aangekocht wordt.

De heer HAAGSMA sluit zich aan bij de opmerking over parkmanagement van de heer Bakker. Hij vraagt bovendien wat wordt bedoeld met het voorstel om bij de Oostrand en de Corridor facilitair in actief te wijzigen en waarom dit alleen hier zou moeten. Hij vraagt zich af of dit wat anders is dan strategisch en actief grondbeleid toepassen? Inzake de nota aan B&W, waarin staat dat er weinig zicht is op het grondeigendom en op het gemeentelijk vastgoed, vraagt spreker hoe het komt dat hier zo weinig zicht op is. Hij vindt het tegenstrijdig dat er in de dorpen meer bijgebouwd moet worden, terwijl de grondprijs daar omhoog moet om dichterbij de prijs van Emmeloord te komen. Hij denkt niet meer grond te kunnen verkopen als de prijs omhooggaat. Inzake het antispeculatiebeding vindt hij dat dit alleen nodig is bij een grote vraag naar kavels en dat is niet het geval in de Noordoostpolder. Spreker vindt dat plaatselijke ondernemers de kans moeten krijgen om mee te dingen bij de ontwikkelcompetenties en eventueel moeten kunnen onderhandelen in de grondprijs. Dat de gemeente bij zelfrealisatie een actief grondbeleid toepast, vindt hij een must ter voorkoming van stilstand.

De heer VELDKAMP vraagt om duidelijke criteria bij het aanpassen van de grondprijs voor bedrijven. Hij informeert ook of het college de verhoging van de grondprijs wil doorzetten en tegen welk percentage.

De heer KREEFT vraagt om een opheldering over de conclusies die zijn toegevoegd aan het addendum, ook omdat er straks een notafonds Bovenwijks opgesteld moet worden. Hij vraagt zich bovendien af hoelang een en ander moet duren omdat er ook een nieuwe nota Grondbeleid opgesteld moet worden.

De heer BLAUW meldt dat de VVD in 2004 de nota Grondbeleid heeft afgewezen omdat deze ingewikkeld was en het karakter had van inkomensbeleid. De VVD is van mening dat grond op eenzelfde locatie maar met een ander gebouw erop geen verschillende waarde mag hebben. Hij laat bovendien weten dat de VVD verrast was dat er geïnventariseerd zal worden op vastgoed en grond en vraagt hoe de gemeente dit gaat aanpakken en waarom dit nog nooit eerder gebeurd is. Inzake de FSI laat spreker weten het niet fair te vinden als grond verkocht wordt tegen een prijs die afhankelijk is van de oppervlakte van een gebouw dat erop wordt gebouwd. Hij vindt dat het verschil in grondprijs tussen de dorpen en Emmeloord gehandhaafd moet worden en vraagt waarop de verschillen in percentage tussen de diverse types van woningen gebaseerd zijn. Wat betreft de winstneming vindt spreker dat er principieel winst genomen moet worden wanneer deze is gerealiseerd en niet op een verwachtingsbasis. De VVD is voor een fondsenopzet voor bedrijfsvestigingen. Selectief beleid in uitgifte van grond aan bedrijven vindt spreker niet goed, maar een flexibel prijsbeleid voor bedrijven in de vorm van kwantumkorting zou wel mogelijk moeten zijn.

Spreker ziet parkmanagement graag terug in de nota. Het moet echter geen verantwoordelijkheid qua uitvoering zijn van de gemeente, maar wel van de ondernemers. Het rapport van Pars (hoofdstuk 4) brengt volgens spreker weinig nieuws en had scherper gekund voor deze prijs.

In de nota Grondbeleid vindt spreker inzake grondprijzen in zijn algemeenheid dat, onafhankelijk van de berekeningen en methoden die hiervoor gebruikt worden, het belangrijk is dat de grondprijs concurrerend is ten opzichte van de omgeving.

De heer HAAGSMA vraagt aan de heer Blauw over fondsofslag voor promotieacquisitie of dit bedoeld is voor zowel woningbouw als bedrijven of alleen voor bedrijventerreinen.

De heer BLAUW antwoordt dat hier in eerste instantie alleen aan grond voor bedrijventerreinen gedacht wordt.

Wethouder de heer SCHUTTE laat weten dat de status van deze grondnota is, dat er nu aanpassingen gemaakt kunnen worden in het kader van voortschrijdende inzichten dat er volgend jaar een nieuwe grondnota zal komen. Het college neemt het parkmanagement nu niet op, omdat dit nu nog niet genoeg volume heeft. Winstneming is pas mogelijk wanneer hier goed zicht op is. Strategische grondaankoop is een dilemma, omdat er veel grond in voorraad genomen kan worden om later te (laten) ontwikkelen, maar er dan ook veel extra grond aangekocht moet worden en daar zit jaarlijks wel 5% rente op. Projectontwikkelaars doen dit anders, maar de gemeente kan daar niet tegen opboksen.

De heer HAAGSMA denkt dat de rente lager kan als de grond eerst als agrarische grond wordt aangekocht, om deze later met de bestemmingsplanwijziging aan te passen.

De heer VOORBERG vult aan dat de gemeente ook grond in optie kan nemen.

Wethouder de heer SCHUTTE laat weten dat de prijs vaak fors boven de agrarische waarde zit en dat de gemeente niet tegen private beleggers op kan.

De heer HAAGSMA hoopt wel dat de gemeente gebruikmaakt van mogelijkheden die eigenaren aanbieden. Hij ziet graag onderzocht hoe je zaken in het vat kunt gieten.

Wethouder de heer SCHUTTE wil dit wel onderzoeken, maar dan wil hij wel tegen agrarische waarde kunnen kopen en een redelijk overzienbare termijn voor ogen hebben waarin het geëxploiteerd wordt naar agrarische dan wel industriegrond.

De heer HAAGSMA laat weten dat in de nota een termijn staat van twaalf jaar.

Wethouder de heer SCHUTTE laat weten dat als er geen zicht is op exploiteren als bouwgrond binnen veertien jaar, de gemeente dan geen grond aankoopt. De gemeente kon altijd rustig wachten omdat in de Noordoostpolder veel pachtbedrijven zaten, maar dat is niet meer het geval. Nu is veel meer grond eigendom van agrariërs en daarom heeft de gemeente veel meer direct met boeren te maken. Bij domeinen kon de gemeente altijd later beslissen.

De heer HAAGSMA zegt begrepen te hebben dat er over de zogenaamde warme gronden, die door boeren niet aan te kopen zijn, een redelijke overeenstemming is tussen het college en domeinen, om dit warme grond te laten blijven.

Wethouder de heer SCHUTTE laat weten dat warme grond niet onbeperkt aan te wijzen is. Het gaat om (erf)pachtgronden waarbij een goede onderbouwing hoort inzake woningbouw of spoorwegen. De gemeente is inmiddels opgeschoven tot de zogenaamde koude gronden en het gaat om budget. In een aantal gevallen is zelfrealisatie door ontwikkelaars (gepoogd te) voorkomen door bouwclaims neer te leggen. De rol van de raad is kaderstellend/richtinggevend, maar het heeft ook sterk met onderhandelingen te maken, waarbij het college met voorstellen zal komen. Er zijn wel criteria, dat heeft te maken met de soort woonwijk die gewenst is en de hoeveelheid bouwclaims die er op dat moment lopen. De gemeente zal eraan moeten wennen dat er ontwikkelaars komen die in de vorm van zelfrealisatie wijken gaan ontwikkelen.

De nieuwe Grondexploitatiewet is weer uitgesteld en dat is jammer, want deze wet kan het college helpen makkelijk en beter tot overeenstemming te komen. Het college is bereid onderzoek te doen naar de FSI maar weet nog niet precies hoe. Het college vraagt zich af of het een werkbare methode is voor de Noordoostpolder en of de gemeente dit wel wil. In de Oostrand en de Corridor probeert zij de gemeente de touwtjes in eigen hand te houden. Dat betekent dat er pas plannen ontwikkeld worden als er ook zicht is op grondposities en waar het naartoe moet. Er worden nu structuurvisies ontwikkeld om in het kader van het bestemmingsplan een aantal zaken vast te leggen, maar vooral ook om te zien wat de gemeente wil met deze gebieden. Op het moment dat de gemeente duidelijkheid geeft over wat zij wil in de Oostrand en de Corridor zullen andere mensen hier ook brood in zien en zullen die grondposities gaan innemen. In de Oostrand wordt een plan ontwikkeld waarin het college probeert sturend te blijven in een actief grondbeleid.

De heer HAAGSMA is van mening dat dit voor de hele polder moet gelden.

Wethouder de heer SCHUTTE legt uit dat het college zodra het enig richtingsgevoel krijgt, probeert aan actief grondbeleid te doen.

Het weinige zicht op eigendom blijkt soms tijdens allerlei ontwikkelingen. Het gaat altijd om kleine stukjes grond. In de tijd dat er in de Noordoostpolder andere diensten liepen als Rijksdienst voor de IJsselmeerpolders en Domeinen is er wel eens wat grond weggezet rond gebouwen en daar blijkt soms een correctie op zijn plaats. Het college zoekt dit uit.

Dat grondprijzen in de dorpen lager zijn, blijkt veelal rechtvaardig. Soms liggen dorpen zo dicht bij Emmeloord dat de prijzen iets (5%) omhoog kunnen. Feit is dat er bij berekeningen schattingen gemaakt worden, maar de formule geldt voor het hele gebied en maakt een evenwichtige afweging tussen Emmeloord en de omliggende dorpen.

Het antispeculatiebeding is in de Noordoostpolder inderdaad niet echt nodig. Het college is niet blij met zelfrealisatie en probeert een evenwicht te vinden in het bouwclaimmodel en de zelfrealisatie.

Op grondprijzen wordt soms kwantumkorting gegeven, maar alleen als het om hele grote lappen grond gaat waardoor de gemeente kosten kan beperken in de infrastructuur. Het heeft dan altijd een rekenkundige en zakelijke onderbouwing.

Het college stelt een beperkt aantal wijzigingen voor en houdt daarmee de nota overeind. Zodra de nieuwe wet er is, zal het college een nieuwe grondnota maken waarin alles opgenomen wordt.

Inzake zelfrealisatie moet er een aantal kaders gesteld worden over hoe om te gaan met fondsen, bovenwijkse voorzieningen, enz., en hoe dit op een goede manier neergelegd kan worden bij ontwikkelaars.

Het inkomensbeleid zal niet gevoerd worden over de grondprijzen. Het streven is ook oog te hebben voor sociale woningbouw.

Inzake het percentageverschil in grondprijs per type woning laat spreker weten dat in de berekeningen een factor 'markt' zit.

Er is een aantal fondsen. Het college probeert deze zo veel mogelijk te clusteren en te koppelen aan functies in een bepaalde wijk. Hoe verder daarvan afgeweken wordt, hoe moeilijker het is om in het geval van zelfrealisatie hier een claim op te leggen.

Er is een spanningsveld tussen: wat kost een stuk grond en wat kost dit elders. Blijkt het elders goedkoper, dan heeft de gemeente een misser in het grondbedrijf. Dat is iets wat de raad en de provincie niet op prijs stellen. De gemeente moet bij een bestemmingsplan als het over woningen gaat en over industrieterreinen, altijd een financieel sluitende grondexploitatie hebben. De gemeente moet dus zo goedkoop mogelijk werken, alles zo efficiënt mogelijk inrichten om te kunnen concurreren.

De heer BLAUW is van mening dat de gemeente met de grond blijft zitten, omdat de markt niet waardeert dat er een verschil in kostprijs zit. Het concurrentieprincipe moet leidend zijn en niet de lagere kostprijs.

Wethouder de heer SCHUTTE laat weten dat de realiteit is dat de grondprijs niet meer concurrerend is en de gemeente geen grondexploitatie voor mag leggen die negatief sluit.

De heer BAKKER houdt dit punt in de gaten maar vindt het wel een hamerstuk.

De andere fracties vinden het een hamerstuk.

6.2 Vaststelling van de 'archeologische basis- en beleidsadvieskaart voor het grondgebied van Noordoostpolder'

De heer KREEFT vraagt of de provincie meebetaalt en hoeveel dat dan is.

Mevrouw VAN MOOK ziet dat de kaarten vastgesteld moeten worden om als gemeentelijk beleid te gaan dienen. In het rapport staat echter dat de advieskaarten slechts een uitgangspunt zijn voor verder te formuleren beleid met in hoofdstuk 8 aanbevelingen. Daarom denkt spreker dat een en ander een aanzet is tot beleid. Ze is benieuwd hoe het college hiermee omgaat.

De heer HERMUS vraagt zich af of er geen onduidelijkheid kan ontstaan over de gebieden met een licht archeologische waarde.

Wethouder de heer SCHUTTE laat weten dat de mogelijkheden om fors te graven, aanzienlijk zijn vergroot en dat er veel meer duidelijkheid is. De provincie geeft € 40.000,00 subsidie. Spreker is van mening dat dit het beleid is nu.

Mevrouw VAN MOOK is van mening dat het hier om een beleidsadvieskaart gaat die de gemeente in staat stelt eigen afwegingen te maken in de omgang met archeologische waarden en dat dit dus een uitgangspunt is voor verder te formuleren beleid.

Wethouder de heer SCHUTTE denkt dat deze kaart aangeeft dat er onderzoek verricht moet worden wanneer er meer dan 5000 m² grond afgegraven wordt.

De VOORZITTER laat weten dat dit agendapunt een voorstel tot besluit is. De raad moet advies geven om de kaart voor het grondgebied inclusief de rapportage die erbij hoort vast te stellen. Dit wordt dan uitgangspunt van beleid.

Mevrouw VAN MOOK laat weten dat het hier om een archeologische beleidskaart gaat. In de grootste delen (groen) is geen onderzoek meer nodig, in de gele delen is beperkt onderzoek nodig en in de rode gebieden moeten geen ontwikkelingen gepland worden omdat daar erg veel in de grond zit. Met deze beleidskaart kunnen niet de bestemmingsplannen gewijzigd worden. Het is een aanzet om de raad voor te stellen met alle toekomstige bestemmingsplannen rekening te houden met dit beleid.

Dit punt is een hamerstuk.

6.3 Zelfrealisatie

De heer HAAGSMA stelt dat zelfrealisatie vooral leuk blijkt voor projectmakelaars, maar dat het voor veel mensen een afgrijzen is. Zelfrealisatie blijkt geen keuze meer te zijn en de gemeente heeft steeds minder te zeggen in dezen. Veel gemeenten en bureaus zoeken naar een wettelijke manier om zelfrealisatie uit te bannen of een positieve draai te kunnen geven. De Grondexploitatiewet zou een handvat kunnen worden. De Politieke Unie is er geen voorstander van zich neer te leggen bij zelfrealisatie om de volgende redenen:

- het gaat over het algemeen over een lang traject;
- de burgers worden de dupe;

- de prijzen van de woningen vallen ruim hoger uit (tot 40%);
- de keuze in uitvoering neigt naar massaproductie;
- er wordt pas gebouwd als er verkocht is.

Al deze punten maakt dat de Politieke Unie vraagt om een actief grondbeleid naast zelfrealisatie. Daarmee blijft er voortgang in het project. Zij vraagt een vogelplan te verwerven bij zelfrealisatie en vraagt om juridische rapporten.

De heer VELDKAMP denkt dat hoge prijzen gecorrigeerd zullen worden door marktwerking. De gemeente kan door middel van een goede omschrijving in het rapport van gemeentelijke eisen voor het bouw- en woonrijp maken en de inrichting van openbare ruimten massaproductie tegengaan. Met een goed plan kan een traject ook veel sneller.

De heer HAAGSMA laat weten dat er niet langer onderhandeld moet worden over zelfrealisatie. Het is een voldongen feit. Hij wil echter niet wachten op de correctie van de marktwerking. De projecten lopen niet zo goed als vrije kavels en eigen kavels, omdat bewoners van de Noordoostpolder blijkbaar zelf wat te zeggen willen hebben.

De heer VELDKAMP laat weten dat vrije kavels altijd goed lopen en vraagt zich af of wijken met alleen vrije kavels wenselijk zijn. Hij stelt dat rijtjeswoningen altijd moeilijker lopen, ook als de gemeente deze zelf realiseert.

De heer SUELMANN meldt dat zijn partij zich hier ook niet zomaar bij neer wil leggen en juridisch kritisch wil uitzoeken wat er nog mogelijk is. Anders wil zij de grondpositie nazien.

De heer BLAUW laat weten dat de VVD het principe van zelfrealisatie prima vindt. Hij is van mening dat het nooit of zelfrealisatie of gemeente is en pleit daarom voor een mix qua beleid. De gemeente moet wel de kaders stellen en de regie behouden. De projectontwikkelaars moeten dan binnen de gestelde kaders blijven (vrijheid in gebondenheid).

De heer BAKKER sluit zich in grote lijnen aan bij de heer Haagsma. De gemeente moet zeker een rol blijven spelen door middel van kaders stellen en regie voeren. Hij vindt de gemeente tot nu toe te traag en vraagt het college een balans te zoeken. Hij vraagt het college de bestemmingsplanontwikkeling van Marknesse op korte termijn op te pakken, goed voor te bereiden en niet financieel het schip in te gaan.

De heer HAAGSMA wijst erop dat de gewenste mix tussen zelfrealisatie en gemeente niet blijkt te lukken (Emmelhage en Marknesse). De gemeente moet randvoorwaarden stellen en ook de grondpositie behouden. De gemeente houdt vast aan het schaduwplan, maar er moet meer gebeuren. Spreker stelt voor alvast te kijken naar bouwfase 3, 4 of 5, zodat er op korte termijn verdergegaan kan worden.

Wethouder de heer SCHUTTE laat weten dat de gemeente een en ander niet meer in de hand heeft. Hij vindt de Vinex-woningen in Zwolle prima, maar veel te dicht op elkaar en dat wil hij in de Noordoostpolder niet. Het zich er niet bij neerleggen van de gemeente kan op meer manieren. De grond kan niet meer aan een projectontwikkelaar ontfutseld worden. De gemeente moet forse grondposities innemen en daar is de gemeente niet toe in staat.

De heer HAAGSMA wijst erop dat in Marknesse fase 3 in handen is van een projectontwikkelaar, maar dat fase 4 en verder warme grond is of particulier eigendom. Hij vraagt zich af of de gemeente zich op een van deze plaatsen een positie kan verwerven en met de bestemmingsplanontwikkeling kan beginnen nu er nog vraag naar woningen is. Het is jammer als alles stagneert omdat er een meningsverschil met de projectontwikkelaar is.

Wethouder de heer SCHUTTE is het ermee eens dat zelf een project ernaast zetten de concurrentie op gang brengt en dat dat de projectontwikkeling kan versnellen.

Het college wil fase 4 echter niet kopen om te veel concurrentie tegen te gaan.

De heer HAAGSMA gaat het er niet om elkaar voor te zijn, maar hij wil tegemoetkomen aan de vraag naar woningen.

Wethouder de heer SCHUTTE is het ermee eens dat fase 3 ontwikkeld moet worden. Er ligt al een blauwdruk klaar voor een plan. De gemeente kan nu fase 4 aankopen en een en ander daar gaan ontwikkelen, maar het college is van mening dat er dan te veel woningen op de rol gezet worden waardoor er te veel concurrentie voor de gemeente ontstaat. Dit risico wil het college niet nemen.

De heer HAAGSMA vraagt de raad opdracht aan het college te geven naar deze weg te kijken. Dit moet juridisch mogelijk zijn.

Wethouder de heer SCHUTTE beaamt dat dit juridisch mogelijk is, maar dat betekent dat er naast de reeds geplande woningen nog eens veel woningen bij komen.

De heer HAAGSMA zegt dat er in het laatste bestemmingsplan tot 2011 zo'n 400 woningen toegezegd zijn.

Wethouder de heer SCHUTTE vraagt zich af of de gemeente het aandurft dit nu op de rol te zetten.

De heer HAAGSMA laat weten dat het college over Kraggenburg en Creil grote aantallen genoemd heeft en vraagt waarom dit niet voor Marknesse opgaat.

Wethouder de heer SCHUTTE laat weten dat het college voor Kraggenburg erg optimistisch is, maar dat het wel tien jaar duurt voordat het kavel Pauwel gerealiseerd is en dit noemt hij niet meer dan verwachtingen. Als eenmaal aan de gang Marknesse blijkt te stagneren, wordt dit een grote kostenpost.

De heer HAAGSMA is bang dat er nu in Marknesse helemaal niets gebeurt.

Wethouder de heer SCHUTTE laat weten dat als de gemeente zelf gaat bouwen via het oude model, dat er dan niet sneller gebouwd wordt dan dat het met de projectontwikkelaar gaat.

De heer HAAGSMA vindt dat men dan in ieder geval naar de projectontwikkelaar aan geeft niet van hem of haar afhankelijk te zijn en dat de gemeente haar eigen plan trekt als het om realiseren gaat.

Wethouder de heer SCHUTTE laat weten dat er ook een projectontwikkelaar in Emmelhaage woningen neer moet zetten en dat er nog niets te koop aangeboden wordt bij de makelaar, terwijl de afspraak is dat zij sneller zullen werken. Ook deze mensen wachten af als er te veel woningen komen. Het college zal hier nog eens goed naar kijken.

De heer BAKKER is van mening dat er gepoogd moet worden de projectontwikkelaar en de gemeentelijke plannen zover te krijgen dat er daadwerkelijk gebouwd kan worden en vraagt op welke termijn er succes te boeken valt.

Wethouder de heer SCHUTTE laat weten dat het college in onderhandeling is met de projectontwikkelaar, maar dat hij niet weet wanneer de onderhandelingen afgerond zijn. In Marknesse is de blauwdruk klaar en dus zijn de randvoorwaarden c.q. eisen duidelijk. Alle partijen moeten het hierover eerst met elkaar eens worden. De projectontwikkelaar wil verdichting (meer woningen dicht op elkaar) en dat wil de gemeente niet. Bovendien is er nog de discussie over de wet waarin staat hoe bovenwijkse voorzieningen bij een projectontwikkelaar neergelegd kunnen worden. De discussie loopt.

De heer VAN DE BELT is van mening dat het frustrerend voor een dorp is als het lang duurt voor er gebouwd wordt. Hij denkt dat in Marknesse woningen goed te verkopen zijn.

De heer SUELMANN vraagt welke problemen er opgelost kunnen worden door kaders te stellen.

Wethouder de heer SCHUTTE laat weten dat kaders stellen inzake zelfrealisatie aan projectontwikkelaars te maken heeft met die zaken die bij het oude bestemmingsplan aan de orde zijn. Bij Kraggenburg gaat dat om het aantal huizen, welk soort huizen, groen, straten en pleinen. Al deze zaken moeten aan bepaalde normen/kaders voldoen. De gemeente maakt zelf het bestemmingsplan en binnen dat bestemmingsplan worden de kaders geformuleerd over hoe alles uitgevoerd wordt.

De heer HAAGSMA is van mening dat ook de commissie de vrijheid moet houden om hierover na te denken en eventueel informatie uit te wisselen.

De VOORZITTER beaamt dit.

6.4 Uitvoering motie 60km-zone in verband met werkzaamheden Wester- en Noordermeerweg

De heer VOORBERG stelt voor dit agendapunt te verschuiven naar een latere vergadering.

De heer BLAUW informeert of verschuiven van het agendapunt geen vervelende consequenties heeft voor uitvoering of timing.

Wethouder de heer SCHUTTE laat weten dat het voornemen er ligt om eenrichtingsverkeer te realiseren van de Wester- en Noordermeerweg en daar hoort in het kader van duurzaam veilig 60 km bij. Het college is voornemens deze weg 60 km per uur te maken evenals de dwarswegen. De discussie gaat niet over de Wester- en Noordermeerweg, maar over de dwarswegen. Als hier een motie over komt, moeten er niet net borden geplaatst zijn. Voor die borden is echter nog een verkeersbesluit nodig. Spreker zegt toe een en ander op elkaar af te stemmen.

Dit agendapunt wordt verschoven naar een latere vergadering.

7. Sluiting

De VOORZITTER bedankt de aanwezigen voor hun inbreng en sluit de vergadering om 22.30 uur.

Aldus vastgesteld in de vergadering van 23 oktober 2007.

De griffier

De voorzitter