

Notulen van de openbare vergadering van de commissie Woonomgeving, gehouden op 28 november 2006 om 20.30 uur in het gemeentehuis te Emmeloord.

Aanwezig zijn: de dames A.J. Geluk-Geluk (VVD) en J. Faber-Sloothier (PvdA/GroenLinks) en de heren J.W. Bakker (PvdA/GroenLinks), E. van de Belt (fractie Van de Belt), W.C. Haagsma (PU), L.G.M. Hermus (CDA), H.A.J.G. Kreeft (ONS), L.H.M. Lammers (ONS), H.H. Suelmann (CDA), T. Tuinenga (PU), G.J. Veldkamp (CU-SGP), L.G. Voorberg (CU-SGP) en R.F. Wassink (CU-SGP), leden van de commissie

Wethouders: de heren W.J. Schutte, J.M. van de Est, A.H.T. van Meijel  
Voorzitter: de heer A.W. van Daalen  
Commissiegriffier: de heer R. Onderstijn

## **1. Opening en mededelingen**

De VOORZITTER opent de vergadering en heet de aanwezigen welkom.

## **2. Vaststelling agenda**

Bij agendapunt 6.2 inzake Vaststelling bestemmingsplan Bant-Zuidoost, komt de heer Hars als spreker.

Bij agendapunt 6.3 inzake Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Emmeloord-West 2006 wordt een nota toegevoegd, gedateerd 14 november 2006, die eenieder reeds heeft ontvangen.

Bij agendapunt 5 inzake Aankoop gronden ten behoeve van realisering waterbergingsproject Burchttocht, de burchten en natuurontwikkeling in het project(gebied) Corridor wordt tevens een nota toegevoegd, gedateerd 22 augustus 2006, die eenieder reeds heeft ontvangen.

Mevrouw GELUK meldt dat een aantal zaken dat dit jaar besproken had moeten worden, niet op de agenda heeft gestaan en vraagt zich af wanneer dit alsnog zal gebeuren. Ze heeft het onder andere over bruggen, onderhoud wegen en lantarenpalen. Ze wil ook graag tijdig bericht ontvangen, met redenen omkleed, wanneer zaken verdaagd of uitgesteld worden.

Wethouder SCHUTTE meldt dat het college heeft besloten de problemen van de negentien bruggen op te lossen met ruim € 2,5 miljoen. De financiering komt op de agenda in de commissievergadering van januari a.s. en in de raadsvergadering van januari a.s.

In verband met het onderhoud van de wegen komt er een nieuw beleidsplan wegen. Oranjewoud heeft hieromtrent vooronderzoek verricht. Dit punt komt in 2007 terug.

Over lantarenpalen, openbare verlichting, komen vaak dubbele klachten binnen, de een vindt het te veel licht en de ander te weinig. Dit wordt door het college nog op een rij gezet.

De heer HERMUS meldt dat ook zaken uit de najaarsrapportage nog dit jaar op de agenda zouden komen en dat dit niet is gebeurd.

De heer BAKKER en mevrouw GELUK stellen voor samen met het college de nog te behandelen zaken op een rijtje te zetten met een planning erbij.

Wethouder SCHUTTE meldt dat er een lijst is met behandelde en nog te behandelen nota's.

De agenda wordt met inachtneming van bovenstaande mededelingen vastgesteld.

### **3. Notulen van de vergadering van 17 oktober 2006**

Mevrouw GELUK heeft een mail gestuurd met onderstaande opmerkingen:

- pagina 3, 2<sup>e</sup> alinea, tweede zin, moet zijn: "de collegenotitie blijkt ter informatie aangeboden geweest te zijn aan de commissie in de vorige raadsperiode".
- pagina 3, 9<sup>e</sup> alinea, mevrouw GELUK "...Ook de soort bebouwing en de ligging moeten de grondprijs bepalen volgens de nota Grondbeleid..."
- pagina 7, mevrouw GELUK "... Wanneer vervalt de claim op de grond van die trajecten die zeker niet doorgaan; nu liggen er claims op de gronden van alle drie de trajecten, wat belemmerend werkt op de bedrijfsvoering van de ondernemers die daarmee te maken hebben."

De heer HAAGSMA heeft de memo, genoemd in de slotzin op pagina 2 nog steeds niet ontvangen.

Wethouder VAN DE EST wil de ontwikkelingen inzake woningbouw in januari a.s. nog even afwachten en zal dan een memo rondsturen.

De notulen worden met de wijzigingen van mevrouw Geluk vastgesteld.

### **4. Spreekrecht**

De heer HARS krijgt het woord inzake agendapunt 2, Vaststelling bestemmingsplan Bant-Zuidoost.

De heer Hars meldt dat de provincie het deels eens was met zijn zienswijze en dat de gemeente Dronten door de Raad van State op de vingers is getikt, waarna zij het bestemmingsplan heeft gewijzigd door hier een knip in aan te brengen. Zo moet stemgeluid nu op vijftig meter afstand van de bewoning blijven. De heer Hars waarschuwt ook voor lichtoverlast en vraagt hier rekening mee te houden door bijvoorbeeld sportverlichting zo ver mogelijk van de bebouwing te plaatsen.

De heer Hars laat weten dat er nog een ontheffing ligt inzake de kantine in Bant. Deze komt op dertig meter van de bebouwing te staan en het stemgeluid draagt, zeker in de zomer met de ramen open, erg ver. Omdat er een nieuwe situatie is ontstaan met de knip in het bestemmingsplan, hoopt de heer Hars op nieuwe kansen.

Een tweede punt dat de heer Hars aankaart is de ontsluiting van Bant. Er blijken nu slecht twee manieren te zijn om uit Bant weg te komen met bovendien nog een deel overlapping. De heer Hars maakt zich zorgen in het geval van calamiteiten en vraagt of er ook via het nieuwe gedeelte een weg naar de meest noordelijke uitgang zou kunnen lopen. Misschien ook zou de tijdelijke weg voor het bouwverkeer definitief gemaakt kunnen worden, zelfs al sluit deze aan op een provinciale weg.

De heer HERMUS vraagt wat de heer Hars met de kantine wil.

De heer HARS zou de kantine ergens anders willen hebben, in ieder geval zo ver mogelijk verwijderd van de bebouwing.

De heer TUINENGA gaat in op de ontsluiting van de nieuwe woonwijk en vraagt of de heer Hars mogelijkheden ziet in het creëren van meer ruimte in het midden, omdat de middenstanders die in het midden zitten, juist graag veel publiek door hun straat zullen willen hebben.

De heer HARS ziet ook wat in het idee om via het industrieterrein aan te sluiten op de Oosterringweg.

Mevrouw GELUK wijst op het feit dat de kantine buiten het nieuwe bestemmingsplan valt en vanavond dus niet besproken zal worden.

De heer HARS laat weten dat hij hiervan op de hoogte is, maar dat hij wil dat het gegeven meegenomen wordt om in dezen alvast vooruit te kijken.

## 6.2 Vaststelling bestemmingsplan Bant-Zuidoost

De heer VAN DE BELT wijst op het feit dat Bant vroeger vier ontsluitingswegen had en nu nog maar twee. Dat maakt Bant naar binnen toe erg moeilijk bereikbaar in het geval van calamiteiten. In Luttelgeest blijkt ook een nieuwe ontsluitingsweg aan te sluiten op de provinciale weg, dus het zou moeten kunnen.

De heer VELDKAMP vraagt het college een extra ontsluitingsweg te maken via het aanwezige industrieterrein.

Mevrouw GELUK wil ook aandacht voor de verlichting om de sportvelden. Ze vindt deze erg hard en wit en vraagt zich af of dit anders kan. Bovendien stelt ze dat de exploitatie door de knip duurder wordt en ze vraagt of dit misschien opgevangen kan worden door de bouw van meer huizen.

De heer LAMMERS vindt de lichthinder een zwaarwegend punt.

De heer HAAGSMA wil graag in brede zin over het lichtprobleem spreken, omdat deze lichten op veel plaatsen in de hele polder staan.

De heer TUINENGA ziet graag een creatieve oplossing in dezen, bijvoorbeeld door het plaatsen van nieuwe sportvelden richting de A6.

De heer HERMUS vindt dat het probleem van de lichtmasten niet groter gemaakt moet worden dan het is.

Mevrouw FABER vraagt naar de tijdsplanning voor de tweede fase.

Wethouder VAN DER EST meldt dat het accommodatiebeleid in de Sportnota wordt meegenomen, de lichtmasten nog niet. Hij vindt ook dat het voetbalveld van Bant lastig ligt en belooft te kijken of er elders ook problemen zijn.

Mevrouw GELUK wil dan ook graag weten hoe elders de eventuele lichtproblemen zijn opgelost. Bijvoorbeeld door het op andere hoogte hangen van de lampen?

Wethouder SCHUTTE laat weten dat door de knip al het een en ander gedaan is aan geluids- en lichthinder en nu kan men weer door, dat spaart tijd. Het is nog steeds een evenwichtig bouwplan. Inzake de tijdsplanning: de gemeente kan nog een aantal jaren vooruit met deze woningopgave. De gesprekken over het kopen van tachtig hectare aanliggende grond worden al gevoerd. Gaat dit door, dan kunnen de sportvelden anders gesitueerd worden en kan er wat betreft de verlichting rekening worden gehouden met de burens van het sportcomplex. Zachter licht op sportvelden blijkt niet te kunnen, omdat er zo veel mogelijk licht moet zijn voor zo min mogelijk kilowattuur en daarvoor heb je slechts een bepaald type lamp. Geprobeerd kan worden de lampen zoveel mogelijk van de bebouwing afgekeerd te plaatsen.

De ontsluiting van Bant is tijdens de bouw opgelost met een noodweg via het industrieterrein. De suggestie hiervan een definitieve ontsluitingsweg te maken en deze aan te sluiten op de provinciale weg, zal problemen geven. Het college wil dit wel onderzoeken, maar officieel mogen woonwijken niet via industrieterreinen ontsloten worden, alleen tijdens de bouw. Bant heeft twee ontsluitingswegen en deze moeten zo veel mogelijk hulpverleningsverkeer kunnen toelaten. Voor andere ontsluitingen ziet wethouder Schutte op dit moment nog geen oplossing.

Over de duurdere exploitatiekosten laat wethouder Schutte weten, dat als voor hetzelfde aantal woningen het plan gewijzigd moet worden en als er ook nog een voetbalveld of

ijsbaan extra moet worden gerealiseerd en vooral de aankoop van tachtig hectare grond, dan kost dat geld. Als er extra woningen gesitueerd kunnen worden, stroomt er ook weer geld terug. Het college is hier echter nog niet helemaal over uit. Waarschijnlijk blijft het bouwplan redelijk hetzelfde zonder extra woningen en zal het dus geld kosten.

De heer TUINENGA vraagt of er in de tweede fase gekeken wordt naar het plaatsen van sportvelden meer richting de A6 en of de huidige sportvelden dan te gebruiken zijn voor bebouwing.

Wethouder SCHUTTE laat weten dat nog niet gedacht wordt over een nieuwe locatie voor sportvelden. Dit speelt pas als over de bouw van weer meer huizen gesproken gaat worden. Er wordt wel gesproken over het eventueel renoveren van de kantine en sportvelden en kantines kunnen niet los van elkaar worden gezien.

De heer TUINENGA vindt dat als de kantine toch niet meer in zo'n goede staat is, het sportveld en de kantine kunnen worden naar een plek dichterbij de A6. Er zou gesproken worden over een multifunctioneel centrum met kantine.

Wethouder SCHUTTE laat weten dat daarover gesprekken zijn geweest met initiatiefnemers, maar dat deze zich nog in een heel pril stadium bevinden.

De heer VAN DE BELT vraagt of bij de provincie gepolst is of er een ontsluitingsweg aan de provinciale weg gekoppeld kan worden. Hij zou hier graag een antwoord op hebben voor de raadsvergadering van 14 december a.s.

De heer SCHUTTE laat weten dat de huidige wetgeving dit in principe niet toestaat. Mocht het toch worden toegestaan, dan moet er een rotonde komen en dat kost € 400.000,00.

De heer VAN DE BELT wil zich nog over dit punt beraden. Voor de overige commissieleden wordt dit een hamerstuk.

## **5. Vragenuurtje**

Mevrouw FABER heeft een verzoek en een vraag. Het verzoek is of er weer dubbelzijdig gekopieerd kan worden in verband met het milieu en de enorme stapels papier. De vraag gaat over de besluitenlijst met het voorstel voor een makelaarskantoor aan de Julianastraat. Mevrouw Faber is van mening dat hier al genoeg kantoren staan en dat dit het straatbeeld niet verfraait. Dit zou het laatste kantoor aan deze straat zijn, maar misschien moet dat al gezegd worden van het vorige kantoor dat zich hier vestigde.

De heer HERMUS vraagt inzake het makelaarskantoor of er inderdaad een uitzondering wordt gemaakt voor het voormalige postkantoor op de hoek. Bovendien vraagt hij of de Callierstraat straks onder het centrumplan valt en wat er bij het college bekend is over het feit dat een aantal polderwegen in de toekomst voor bepaalde tijd 100km-wegen zouden kunnen worden.

De heer BAKKER meldt dat er voor het voorzieningeneiland in Emmelhage scholen moeten komen met in totaal 35 klaslokalen voor in totaal 800 leerlingen en vraagt zich af of dit voor basisonderwijs niet te massaal is.

De heer HAAGSMA is wel eens gevraagd wat het kost om het bestemmingsplan van een erf te wijzigen of om een bestemmingsplanwijziging in te dienen. De duurste variant in de legestabel op bladzijde 38 blijkt neer te komen op € 5.200,00. De heer Haagsma vraagt of dit bedrag van de leges het totaalbedrag is, of dat daar voor burgers nog een post overheen kan komen en wat voor kosten dat met zich mee kan brengen.

Ook heeft de heer Haagsma een vraag over de brief van dorpsbelang Rutten inzake de Meerweg in Rutten. Het college heeft namelijk besloten dat de politie erop moet toezien

dat een bepaald verbod niet overtreden wordt, maar omdat het geen prioriteit heeft, komt er een bord te staan. Wie moet dit handhaven en hoe wordt hiermee het probleem opgelost? De laatste vraag van de heer Haagsma gaat over de brief van de uitbater van het Voorhuis. Deze is in de raadsvergadering besproken. Er zouden bordjes worden geplaatst waarop zou staan dat op donderdagochtend voor een bepaald gedeelte van de deel een wegsleepregeling geldt. De bordjes staan er, maar erg onduidelijk en erg verdukt opgesteld. De heer Haagsma wil hier graag een oplossing voor.

De heer VAN DE BELT informeert naar de exacte tarieven voor de Regiotaxi en of rekening gehouden worden met ov-jaarkaarthouders.

Wethouder SCHUTTE meldt dat dit eigenlijk een provinciale taak is. Door te veel deelname zijn de tarieven verdubbeld, maar het project gaat wel door. Ov-jaarkaarthouders betalen ook het dubbele tarief maar worden dan tot de voordeur gebracht.

De heer VAN DE BELT vindt het een probleem dat studenten noodgedwongen moeten betalen.

De heer TUINENGA vraagt of er bestemmingsplanwijzigingen nodig zijn in de Lijsterbestraat.

De heer VOORBURG vindt de vraag over het laden en lossen bij Super de Boer teleurstellend beantwoord. Het is daar een verkeersonveilige situatie. Er zou bij Super de Boer een aparte strook worden vrijgemaakt. Dit was toegezegd door de heer Mulder, maar is in de notulen niet terug te vinden. Vraag blijft of het college hier nogmaals naar wil kijken. Het is daar structureel onveilig. De heer Voorburg informeert bovendien naar het begin dit jaar afgesloten convenant met Mercatus. Seniorenstad klinkt goed, maar er zouden ook betaalbare koopwoningen voor starters komen. De heer Voorburg vraagt hoe het hiermee staat en of de gemeente hierin wil meefinancieren.

De heer LAMMERS laat weten dat door de griffie is toegezegd, dat de commissie de vragen inzake veiligheid Emmeloord vanuit de najaarsrapportage; schriftelijk beantwoord krijgen. Op de Ecu staan onverlicht afgekoppelde vrachtwagens waar auto's op kunnen klappen. De heer Lammers vraagt of het college dit probleem herkent en erkent en of het mogelijke oplossingen heeft.

De heer KREEFT kondigt een vraag aan over een bijna-ongeluk op het busstation.

Mevrouw GELUK heeft een vraag inzake de nota van B&W over de aanpassing voor de algemene voorwaarde voor de verkoop van grond. Het gaat om het punt duurzaam bouwen; de inspanningsverplichting voor particuliere kopers. Van de kopers wordt geëist dat ze op de hoogte zijn van het manifest Nieuw Flevolands Peil en dat ze zich daarnaar zullen gedragen. Er zijn ook allerlei andere zaken waar mensen rekening mee moeten houden en zich naar moeten gedragen. Mevrouw Geluk vraagt zich af hoe enthousiast mogelijke nieuwe bewoners kunnen worden binnengehaald als er steeds meer eisen worden gesteld aan hun manier van bouwen en hoe zich dat verhoudt tot het feit dat er minder regels gesteld moeten worden.

De heer HERMUS en mevrouw GELUK vragen of bovengenoemd punt op de agenda moet worden gezet.

Wethouder MEIJEL zegt dat in de tabel leges staan die onlangs zijn vastgesteld. Dit zijn tarieven, maar bestemmingswijzigingen gaan op basis van begroting: hoeveel uren worden erin gestoken, wat kost onderzoek enz.

De leges zijn een standaardtarief en daarbovenop komt het aantal uren werk, onderzoek, advertentiekosten enz., omdat je van tevoren niet weet wat er allemaal bijkomt en hoeveel uren erin gestoken moeten worden.

Wethouder VAN DE EST meldt inzake het voorzieningeneiland Emmelhage dat hij ook verrast was door het grote aantal klaslokalen. Er moeten ook nog een winkelcentrum, een sporthal en 180 appartementen komen. Dit kan een grote verkeersintensiteit geven. Het college maakt in 2007 een start om hier goed naar te kijken.

Een bestemmingsplanwijziging voor de Lijsterbesstraat blijkt niet nodig. Er moet wel binnen de 50%-regeling worden gebleven.

Als in januari a.s. de woonzaken op gang komen en ook de besprekingen met Mercatus, dan komt er zeker een memo. Mercatus biedt al goedkope woningen voor starters aan en of de gemeente hieraan mee moet doen, zal nog onderzocht worden.

Het Nieuw Flevolands Peil is een provinciale aangelegenheid waar alle gemeenten aan meedoen en waar de gemeente Noordoostpolder nu de eerste mee is.

Wethouder SCHUTTE zal uitzoeken waar dit manifest te vinden is. Het is in 2005 door de gemeente ondertekend. Het is de voortzetting van de oude Duboconvenant en dit gaat over duurzaam bouwen, maar het is nu breder opgezet, zodat er ook daadwerkelijk wat mee gaat gebeuren.

Mevrouw GELUK stelt dat iedereen duurzaam wil bouwen en vraagt zich af of dit allemaal in zo veel regels moet worden gegoten. Ze vindt dat bouwers moeten bouwen.

De heer VOORBERG vindt het goed om met regels bijvoorbeeld zaken als het plaatsen van zinken dakgoten tegen te gaan om het milieu te beschermen.

De heer HAAGSMA wil het stuk graag eerst lezen en dan overwegen of dit punt op de volgende commissievergadering moet worden gezet.

Iedereen zal het stuk lezen en daarna wordt bepaald of dit punt op de agenda wordt geplaatst.

Wethouder SCHUTTE vindt dat het stuk niet zwaarder gemaakt moet worden dan het is. Er staan een aantal wettelijke regels en wijzingen in.

Wethouder SCHUTTE laat weten dat de Julianastraat volgens het bestemmingsplan bestemd is voor woningbouw, maar volgens het structuurplan kan er meer, bijvoorbeeld kantoren e.d. De komende raad wil het college het structuurplan aanpassen, omdat de Julianastraat een straat is met monumentale panden waar je zuinig op moet zijn. Het postkantoor kan andere bestemmingen krijgen, bijvoorbeeld een kerk, maar niet een makelaarskantoor.

De heer HERMUS vraagt of de Julianastraat straks onder de centrumplannen valt.

Wethouder SCHUTTE laat weten dat de Julianastraat niet bij het centrum hoort, maar dat het wel vooral een woonstraat moet blijven in verband met de beeldkwaliteit.

De heer HAAGSMA vraagt zich af wat de vrees is. De panden in de Julianastraat mogen, omdat ze monumentaal zijn, uiterlijk niet gewijzigd worden en dan maakt het volgens hem niet uit wie of wat erin woont of is gevestigd.

Mevrouw FABER vreest vooral de reclame-uitingen die bij bedrijven en kantoren horen, zoals het aanplakken van de te verkopen huizen aan de ramen van het pand of het plaatsen van lichtbakken in de vensterbank. Ze stelt dat er al zo weinig cultuurgoed is in de polder.

Mevrouw GELUK laat weten dat het niet aan de gemeente is om te zeggen wat mensen in de vensterbank mogen plaatsen. Volgens de bestemming mogen er nu nog kantoren worden gevestigd en het is niet goed alle ontwikkelingen tegen te houden.

Wethouder SCHUTTE wil goed omgaan met dit mooi stuk cultureel erfgoed en zal met een voorstel komen waar in de komende raadsvergadering over gesproken zal worden en anders uiterlijk in januari a.s.

De heer HERMUS vraagt hoelang het postkantoor nog alleen voor bijzondere doeleinden gebruikt kan worden.

Wethouder SCHUTTE is van mening dat inzake het postkantoor op dit moment binnen de bestemming nog voldoende mogelijk is.

Dat bepaalde polderwegen 100km-wegen kunnen worden is volgens hem in de Noord-oostpolder niet aan de orde.

De borden bij de uitbater van het Voorhuis moeten groot genoeg en duidelijk zichtbaar zijn. Ook de bewegwijzering van het centrum naar het ziekenhuis en terug voor de fiets schijnt beter te kunnen. Beide zaken zullen worden aangepakt.

Op de Meerweg in Rutten worden op dit moment tellingen gehouden. De verkeerssituatie wordt in beeld gebracht om te zien wat er moet gebeuren.

De vrachtauto's bij Koopmans moeten zo veel mogelijk niet op de weg, maar op eigen terrein worden geplaatst. Aan auto's in het donker geplaatst zonder belichting moet wat worden gedaan en ook aan het achteruitdraaien van vrachtauto's naar boerenerven.

De heer LAMMERS vraagt of wethouder Schutte wel met het bedrijf Koopmans in gesprek gaat, want Koopmans heeft genoeg plaats op zijn terrein, maar wil het terrein 's avonds en 's nachts sluiten in verband met diefstal en dan kunnen de vrachtwagens er niet op.

Wethouder SCHUTTE is van mening dat men niet onverlicht geparkeerd mag staan en men mag ook niet parkeren langs een voorrangsweg.

De heer HAAGSMA vraagt zich af of het zin heeft slechts borden te plaatsen aan de Meerweg in Rutten. Het blijkt niet te werken en er moet dus nog wat anders gebeuren.

Wethouder SCHUTTE vindt dat ook de bevolking zelf hierop moet toezien. Er wordt aan dit punt gewerkt.

## **6. Agendapunten**

### **6.1 Grondexploitatie vrijgekomen schoollocaties Emmeloord De Es en Jansma-laan**

De heer HERMUS vraagt over de € 900.000,00 uit de grondexploitatie die naar onderwijsbegroting gaat, hoe dit rijmt met de in het verleden verstrekte extra bedragen voor onvoorziene zaken.

De heer TUINENGA vraagt inzake de bovenwijkse voorzieningen die ook in de grond zitten die verkocht wordt, hoe dit verdeeld wordt in de woonwijkvoorzieningenpot en of er verschil is tussen woningbouwlocaties en industriegrond.

Mevrouw GELUK wil graag van het college horen waarom er inzake de fondsopslag, de bovenwijkse voorzieningen voor is gekozen uiteindelijk op € 10,00 uit komen in plaats van op € 14,75 zoals dat destijds in de raad was afgesproken. Ze vraagt ook of er wat gedaan kan worden aan de overheadkosten die steeds hoger worden. Mevrouw Geluk is opgevallen dat ook de interne uren en overheadkosten van de projectgroep Vrijkomende Schoollocaties drukken op het geheel en dat dat ten koste gaat van de fondsopslag en niet naar het budget voor onderwijs gaat. Mevrouw Geluk vraagt hoe het college de pot Fondsopslag nu wil vullen en hoe het college tot deze keuze is gekomen.

Wethouder SCHUTTE meldt inzake de € 900.000,00 dat afgesproken is dat als er schoollocaties vrijkomen en er wordt woningbouw op gepleegd, een deel van de opbrengst van deze locaties wordt gereserveerd ten behoeve van het realiseren van schoollocaties. De

€ 900.000,00 is hiervoor bedoeld en daar houdt het college zich aan. Het kan zijn dat in het verleden bedragen zijn gevraagd voor andere locaties, maar hij is van mening dat die ongeveer dezelfde strekking zullen hebben als bovengenoemde afspraken.

De heer HERMUS meldt dat hij bedoelde dat er gedurende de bouw bij het Zuiderzee College en het Emelwerda College, toen de bedragen al vastgesteld waren en de verbouwingencyclus al op gang was, nog claims kwamen die de gemeente moest betalen.

Wethouder SCHUTTE meent dat dat iets heel anders is dat je dat los van elkaar moet zien.

Het college stelt voor de fondsafslagen geheel of gedeeltelijk in stand te houden. Hoe de afspraken in het verleden zijn gemaakt, is niet helemaal bekend. Er is een fondsopslag Bovenwijkse Voorzieningen en er zijn fondsopslagen voor industrieterreinen. Het fondsopslag Bovenwijkse Voorzieningen is ervoor om nuttige zaken in de wijken te verzorgen. Het college heeft een aantal fondsen opgesteld die afhankelijk gesteld zijn van de grondexploitatie. Wethouder Schutte laat weten dat het moeilijk is de overheadkosten laag te houden. Hij vindt het wel goed eens te kijken naar wat allemaal onder het kopje overheadkosten valt. Er valt niet zomaar op te beknibbelen. De meeste fondsen zijn van toepassing mits het exploitatieresultaat dat toelaat. Het college zou de fondsen graag afschaffen en extra zaken betalen uit de begroting, want het is niet altijd even duidelijk.

De heer TUINENGA ziet graag een overzicht met de bijbehorende bedragen inzake de bovenwijkse voorzieningen en wat het verschil is tussen woningbouw en industriegrond.

Mevrouw GELUK laat weten dat er het een en ander in de voetnoot van de nota Grondbeleid staat. Er staat met name dat de ontwikkelingskosten relatief fors zijn en dat de doorberekening interne uren pagina 3 onderaan, onderste alinea, de overheadkosten van de projectgroep bijkomende schoollocaties ook op deze exploitatie drukken. Mevrouw Geluk is van mening dat deze kosten ook op het onderwijsgebeuren zouden kunnen drukken en dat het college dan mogelijk wel met het fondsopslag uit zou kunnen komen.

Wethouder SCHUTTE vindt het niet goed om ten behoeve van de fondsopslag kosten die gemaakt worden niet door te berekenen of naar andere plaatsen te verschuiven. Hij is van mening dat dan de gemaakte kosten niet goed in beeld worden gebracht. Wethouder Schutte vraagt of de heer Van Dijk wat meer kan zeggen over de fondsen.

De heer VAN DIJK laat weten dat er fondsopslagen zijn voor de woningbouw en voor het industrieterrein. Dit zijn verschillende fondsopslagen en ze zijn ook qua bedrag heel anders. Voor bedrijven is dit ongeveer € 1,15 per uitgeefbare vierkante meter en voor de woningbouw ongeveer € 17,02 per vierkante meter. Dit bedrag is afhankelijk van de grondprijs die gehaald kan worden. De markt bepaalt uiteindelijk de prijs. De grondprijzen zijn in dit geval door middel van prijsvragen al afgekaderd. De opbrengstenkant staat dus vast. Aan de kostenkant kan er van alles geprobeerd worden door met grondexploitatiekosten te schuiven, maar dat blijft een broek- of vestzakverhaal. Als de grondexploitatie goed uitvalt en er geen fondsopslag is en marktconforme prijzen worden gehanteerd, komt het geld bij de algemene dienst terecht. Er kunnen fondsofslagen worden benoemd, maar ze vallen of staan bij de markt.

Er zal een overzicht van de fondsopslagen naar het college worden gestuurd.

De heer VOORBERG meldt dat het in het grondbeleid niet op deze manier wordt gesteld. Hierin worden gewoon bedragen genoemd met de ontsnapping: als het niet past in de exploitatie dan... De heer Voorberg vraagt of een en ander niet in de nota Grondbeleid opgenomen had moeten worden.

De heer VAN DIJK wijst op de zin: "als het niet past binnen de exploitatie.." Als het met fondsopslag te duur uitvalt kun je de grond niet verkopen.



Mevrouw GELUK vraagt zich af of de overhead zo hoog moet zijn als staat vermeld. Bovendien vindt ze het ook een keuze dat de kosten van de projectgroep op het geheel mogen drukken en mevrouw Geluk vraagt zich af of deze bij de exploitatiekosten horen.

De heer BAKKER stemt in met grondexploitatie. Hij vindt dat gemaakte kosten onder de grondexploitatie moeten vallen en niet onder onderwijs omdat hier vroeger een school heeft gestaan. De heer Bakker zegt dat het volledige bedrag voor fondsopslag nu niet wordt behaald, maar dat er wellicht nog voordelen komen bij de aanbesteding met de uitvoering en dat dan misschien wel het volledige bedrag kan worden toegekend.

De heer TUINENGA ziet dat de fondsopslag wordt gebruikt als marge in de handel en vindt het een goed voorstel dit in de begroting op te nemen.

Wethouder SCHUTTE meldt dat hierover een nota komt om bovengenoemd punt in de breedte te bespreken.

Dit punt wordt een hamerstuk.

### 6.3 Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Emmeloord-West 2006 en de bijgevoegde nota van 14 november 2006

De heer BAKKER heeft vragen over de erfsituatie. Het college stelt voor in afwijking tot het bestaande bestemmingsplan een andere omvang van de erfsingel vast te leggen en het is zijn fractie niet duidelijk op welke gronden dit moet plaatsvinden. PvdA/GroenLinks wil het bestemmingsplan geconserveerd laten en de 8 m beplanting in stand houden, ook omwille van het historisch karakter van de singel.

De heer HAAGSMA informeert naar de status van het Kometenbos.

Mevrouw GELUK meldt dat de singels bij de erven vroeger ook 4 m waren.

Wethouder SCHUTTE meldt dat het compromis tussen niets en 8 m, 4 m is en dat dit een voldoende beeld geeft van de historie van de singel. Het Kometenbos wordt niet gerooid, maar wel uitgedund. Wethouder van de Est onderzoekt het geheel.

De heer BAKKER neemt dit punt mee terug naar de fractie om te vragen of de 4 m al dan niet voldoende is.

Voor de overige commissieleden wordt dit een hamerstuk.

Over de Urkerweg 10 zijn geen vragen.

Dit punt wordt een hamerstuk.

### 6.4 Vaststelling ontwerpbestemmingsplan Bedrijvenpark De Munt II, fase 2 2005

De heer LAMMERS vraagt inzake pagina 2 de sloopkosten bodemgesteldheid archeologie, wat het effect is in de toekomst van dit soort kavels waarop archeologische vindplaatsen zijn. Hij vraagt zich af of dit open plekken in het industrieterrein zullen blijven.

De heer TUINENGA vraagt of er op het bedrijvenpark rekening wordt gehouden met veiligheid en preferentie van problemen. Hiervoor zou tijdens de vorige raad geld beschikbaar zijn gesteld.

De heer SUELMANN informeert ook naar de veiligheid van het bedrijvenpark. Mevrouw GELUK vraagt of de EPD-subsidies toegewezen zijn.

Wethouder SCHUTTE meldt dat archeologie een probleem is, ook voor een jong gebied als de Noordoostpolder. Als er ook maar iets wordt gevonden, geeft dat veel last. Soms is er heel creatief omheen te bouwen, maar de ruimte moet toegankelijk worden gehouden. Er is een budget voor veiligheid, ook via de algemene voorwaarden kan er wat worden geregeld. Er wordt over nagedacht. De EPD-subsidie is toegewezen; het is iets minder geworden dan was aangevraagd.

De heer SUELMANN wil graag weten hoe het bedrijventerrein wordt aangelegd. Hij heeft het hier met name over zaken als sloten, beveiliging enz.

Wethouder SCHUTTE meldt dat hier onderzoek naar wordt gedaan.

Dit stuk wordt een hamerstuk.

#### 6.5 Aankoop gronden ten behoeve van realisering waterbergingsproject Burchttocht, de burchten en natuurontwikkeling in het project(gebied) Corridor en de toegevoegde nota van 22 augustus 2006

De heer VOORBERG constateert dat de besluitvorming in dezen erg verbrokkeld is. Hij vraagt of het waterschap al heeft besloten deze gronden aan te kopen. De heer Voorberg vraagt of alles met de Windgroep goed geregeld is, hij vindt een intentieverklaring wat wankel voor een plan van deze omvang en vraagt om meer zekerheid.

Mevrouw GELUK vraagt ook of het waterschap nu wel of niet akkoord is en of de provincie de volledige verantwoordelijkheid neemt of dat zij vasthoudt aan het plafond zodat het waterschap eruit kan stappen. Ook wil ze weten welke contracten er met de Windgroep zijn dat zij mede het risico dragen. De laatste vraag gaat om een krediet van € 6,5 miljoen, maar daarvan is maar een gedeelte nodig omdat een deel wordt doorverkocht aan het waterschap. Vraag is of er via een abc-constructie meteen kan worden doorverkocht, zodat er een lager krediet kan worden aangevraagd en de cijfers zuiverder uitkomen.

De heer LAMMERS merkt op dat in de risicoparagraaf staat dat als de aankoop van het waterschap niet doorgaat, dit afgedekt is middels brieven en voorlopige overeenkomsten. Graag wil hij weten hoe het zit met de afname van een vijfde burcht die door de Windgroep moet worden gedaan. De Windgroep blijkt bereid zelf schriftelijk vast te leggen dat ze de burchten zal afnemen. De heer Lammers vraagt zich af of dit niet vooraf contractueel moet worden vastgesteld.

Mevrouw GELUK meldt dat het besluit dat in het raadsvoorstel staat, anders is dan het besluit dat in het collegevoorstel staat en ze vraagt zich af of dit niet moet worden aangepast, bijvoorbeeld door een extra zin toe te voegen.

De heer HAAGSMA vraagt of een en ander inderdaad breed wordt gedragen. Het betreffende marktrisico kan eventueel worden verlegd naar de Windgroep. Als deze ermee stopt, zit het college voor € 3,7 miljoen aan dit project vast. De verantwoording moet naar de Windgroep. Op de laatste pagina staat dat er allerlei stukken ter inzage liggen. Als een stuk wat dik gedrukt is en status heeft, zou het niet bij de stukken ter inzage moeten liggen.

De heer SUELMANN vraagt naar de rol van het waterschap en de rol van de Windgroep. Hij stelt voor af te wachten wat het onderzoek oplevert.

Mevrouw FABER merkt op dat vorige week het werkbudget is vastgesteld. Ze stelt dat dit een groot project is en dat dit beter had kunnen worden voorbereid. Ze vraagt zich af of het niet beter is eerst een samenwerkingsovereenkomst te tekenen en dan pas gronden aan te kopen.

De heer HAAGSMA vraagt na of mevrouw Faber pas een krediet beschikbaar wil stellen als de samenwerkingsovereenkomst met de Windgroep is ondertekend en of ze de partijen van wie de grond gekocht moet worden, al die tijd in het ongewisse wil laten.

Mevrouw FABER wil graag van de wethouder weten waarom het nu noodzakelijk is deze gronden aan te kopen en in hoeverre daarmee ook risico's kunnen worden ingedekt.

De heer LAMMERS vraagt of mevrouw Faber de risico's primair wil verschuiven naar de Windgroep.

Mevrouw FABER vindt dat dat duidelijk in de overeenkomst moet worden gesteld. Er is indertijd een fifty-fiftyprocedure afgesproken en zij is benieuwd naar de contacten nu liggen, hoe de procedure er nu uitziet.

De heer LAMMERS meent dat de fifty-fiftyprocedure de risico-elementen betreft. Hij vraagt na of mevrouw Faber vindt dat de gemeente mede risico mag dragen.

Mevrouw FABER stelt dat dat in de intentieovereenkomst al is vastgelegd.

Wethouder SCHUTTE meldt dat ervoor gekozen om eerst door het waterschap de strook voor de waterberging te laten aankopen, maar dat is niet gelukt. Toen kwam het project De Corridor erbij. Later wilde het college niet meer dat dit project zou stranden. Toen heeft het college besloten te proberen beide elementen te scharen en zo tot een meerwaarde te brengen. Uiteindelijk zou het waterschap de grond proberen te verwerven en had het tot 1 september jl. de tijd om in geval het gelukt was, subsidies te verzilveren en veilig te stellen. De gemeente was met de boeren tot overeenstemming gekomen, onder voorbehoud dat ook het waterschap en de boeren het eens zouden worden. Een en ander is op schrift gezet en van handtekeningen voorzien. Het is een groot project en een zware investering. Er zijn drie partijen: provincie, waterschap en gemeente met allemaal hun eigen procedures die tijd kunnen kosten en daardoor zouden subsidiestromen in gevaar kunnen komen. De EPD-gelden voor midden 2008 en de waterbergingsgelden in 2009. Het waterschap heeft besloten het waterbergingsproject te realiseren. Afgesproken is toen dat iedere partij hierin eenderde van het risico zal dragen. De provincie vond dat veel en heeft het risico afgetopt naar € 200.000,00 per partij. Het waterschap heeft toch doorgezet en nu wordt onderhandeld met de provincie om tot een formulering te komen waar alle partijen zich in kunnen vinden. Deze formulering zal er voor de raadsvergadering zijn.

De gronden blijken erg moeilijk te taxeren want de markt voor dit soort transacties is niet duidelijk. Oranjewoud heeft uitgezocht wat de waarde van de burchten zou zijn. Er wordt een grondexploitatie maatschappij opgericht en daarmee wordt het risico op fifty-fifty gesteld.

Alle partijen willen verder en daarom moeten er risico's genomen worden en is de volgorde vaak vreemd. De samenwerkingsovereenkomst is er nog niet. Deze zal in het voorjaar gereed zijn.

Er moet een krediet worden geopend voor het totale bedrag. Op het moment dat het waterschap instapt, is het krediet alweer gehalveerd.

Mevrouw GELUK meldt dat het door moet gaan omdat de meerderheid voor was. Het besluit is genomen.

Wethouder SCHUTTE laat weten dat het waterschap wel unaniem voor was. Hij vindt het ook in strijd met de intentieovereenkomst om alle risico's bij de Windgroep neer te leggen. Het commissiestuk had bij de papieren moeten zitten, dat is misgegaan.

De heer VOORBERG meldt dat zijn partij niet op zoek is naar meer haast, maar naar meer zekerheid. Er zijn meer partijen die vinden dat het risico bij de Windgroep moet lig-

gen. Het hele gebeuren blijkt onvoldoende onderbouwd en zeker. Er zal een schriftelijke verklaring van de Windgroep moeten komen, waarin die stelt te zijner tijd de aangekochte gronden in het project in te zullen brengen. Er is nog geen definitieve samenwerkingsovereenkomst. De CU-SGP maakt een voorbehoud, wil de zaak eerst goed bestuderen en wacht op zekerheid ook van de Windgroep.

De heer HAAGSMA vindt het fijn dat de wethouder er vol voor gaat, maar vindt zelf nog veel onduidelijk en onzeker. Hij wil meer zekerheid over de samenwerkingsovereenkomst, bijvoorbeeld in de vorm van het nemen van een besluit onder voorbehoud ondertekening samenwerkingsovereenkomst. De aankoop kan met dit extra zinnetje worden ondertekend.

Mevrouw FABER vindt het risico ook erg groot. Zij hoopt de komende weken meer zekerheid te krijgen. Ook voor de intentieovereenkomst is al veel overeengekomen en onderhandeld, maar men kan er nog onderuit. Ook PvdA/GroenLinks neemt dit punt mee terug naar de fractie.

De heer SUELMANN meldt dat het trekken van grote projecten nooit zonder risico kan, maar ook hij wacht op meer zekerheid.

De heer LAMMERS vraagt naar de juridische status van de intentieovereenkomst mocht een en ander tot een probleem leiden. Ook hij neemt dit punt mee terug naar de fractie.

Mevrouw GELUK neemt dit punt mee terug naar de fractie. Ze vindt wel dat je soms risico moet nemen. Mevrouw Geluk vraagt zich af of het besluit zoals het in het raadsvoorstel geformuleerd is, voldoende is.

De heer VAN DE BELT neemt het punt mee terug naar de fractie.

## **7. Sluiting**

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

Aldus vastgesteld in de vergadering van 9 januari 2007

De griffier,

De voorzitter,