

Notulen van de openbare vergadering van commissie van advies III voor ruimtelijk beleid, bouw- en woningtoezicht, wonen, verkeer en vervoer, milieu, gehouden op 12 maart 2003 om 16.30 uur in het gemeentehuis te Emmeloord.

Aanwezig zijn: mevrouw H. Bouwmeester (D66), en de heren W.R. Bouma (CDA), L.G.M. Hermus (CDA), H.F.A. Roefs (VVD), T. Tuinenga (PU), L.G. Voorberg (CU/SGP, vanaf 19.30 uur) en C. Wagemaker (PU), leden van de commissie

Portefeuillehouders: mevrouw T. Bij de Vaate-de Jong en de heren, J. Mulder en J.A. Ritsema, wethouders
Voorzitter: de heer H.J.M. van Steen
Griffier: de heer J.M. Even
Commissiegriffier: de heer R. Onderstijn
Afwezig: mevrouw I. Wagenaar (PvdA/GroenLinks)

1. Opening

De VOORZITTER opent de vergadering om 16.30 uur en heet alle aanwezigen welkom. Er is bericht van verhindering van mevrouw Wagenaar. De heer Bakker zou haar vervangen, maar is nog niet ter vergadering gearriveerd. De heer Ruifrok komt later.

2. Vaststelling agenda

Het agendapunt over de voorlopige voorstellen voor het bezuinigingsplan 2004-2008 komt te vervallen. Verder wil de voorzitter graag na de vergadering een agendabespreking houden.

3. Notulen van de vergadering van 12 februari 2003 en van 19 februari 2003

In de notulen van de vergadering van 12 februari 2003 wordt op pagina 2 een inspreker aangeduid als de heer Vergunst. Hij heet Van Gunst.

Deze notulen worden ongewijzigd vastgesteld.

De heer ROEFS wil in de notulen van de vergadering van 19 februari 2003 een wijziging. Op pagina 3 wordt een discussie van hem met wethouder Ritsema weergegeven. Er is aan hem toegeschreven dat hij geen verschil ziet en dat heeft de wethouder gezegd. Even verder zegt hij zelf dat hij geen expert is. Dat heeft hij wel gezegd. De kapitalen zijn verwisseld.

Met in acht neming van deze wijziging worden de notulen vastgesteld.

4. Spreekrecht

Er heeft zich niemand gemeld voor het spreekrecht.

5. Vragenuurtje

De heer WAGEMAKER heeft twee vragen. In de eerste plaats vindt hij het planten van bomen langs wegen op zich merkwaardig in relatie tot de verkeersveiligheid. Dat blijkt uit de ongevalstatistieken. De brede waterpartijen langs de Marknesserweg tussen de rotonde en de Kuinderweg vragen echt om ellende. Hij vraagt of het college maatregelen wil nemen om ongelukken ter plekke te voorkomen.

In de tweede plaats constateert hij dat de toegang tot het park Emmeloord-West in de zuidoosthoek, is opgeheven. De omwonenden zijn daar domweg mee geconfronteerd. Het heeft wederom aan goede communicatie ontbroken. Hij wil weten of er een nieuwe brug wordt aangelegd.

De heer HERMUS is benaderd door een bewoner van de Rijnstraat. De weg kent eenrichtingsverkeer. Nu is dat voor fietsers opgeheven. De bewoners vinden dat onveilig. Hij vraagt of dat nog wordt gecommuniceerd met de bewoners.

De heer ROEFS vraagt of er een brief bij het college is binnengekomen van de firma Ten Brinke over de rechtszaak voor de Raad van State.

Specifiek vraagt hij waarom het college op dit moment niet in overleg treedt met deze firma. Hij vraagt of dat te maken heeft met deze rechtszaak. Hij wil ook informatie over het proces.

Vorig jaar is besloten dat deze tak van bedrijvigheid niet in het buitengebied thuishoort. Daarna is gekeken naar andere locaties. Het gaat nu om de locatie in Creil. Het schijnt ingewikkeld te zijn. Hij wil graag worden geïnformeerd.

De heer TUINENGA heeft een krantenartikel gelezen over de heer Keurhorst uit Ens. Deze maakt betonplaten. Hem is een dwangsom opgelegd om te stoppen met deze activiteiten. Hij vraagt of het inderdaad niet mag op dat erf.

Wethouder de heer RITSEMA heeft nog niet gezien hoe het er precies uitziet bij de Marknesserweg. Als er een risico is voor ongevallen, waarbij auto's in het water terecht kunnen komen, zal dat goed worden bekeken. Hij kan daar nu geen concrete toezegging voor doen.

Hij gaat er nu even vanuit dat de brug die de toegang vormt tot het park Emmeloord-West in het kader van onderhoud is verwijderd. Hem is geen besluit bekend om daar een brug definitief te verwijderen. Hij zal nader informeren.

Het lijkt hem niet vreemd dat in de Rijnstraat het eenrichtingsverkeer voor fietsers is opgeheven. Dat komt op meerdere plekken voor. Het lijkt hem op voorhand geen probleem. Hij zal nagaan of daar geen communicatie met bewoners heeft plaatsgevonden. Mocht dat niet zo zijn, dan zal dat worden rechtgezet.

Wethouder mevrouw BIJ DE VAATE zegt dat er inderdaad is besloten dat het bedrijf van Ten Brinke zou moeten gaan verhuizen. Er is een gesprek geweest met Ten Brinke over de zaken die hij moet aanleveren om naar het bedrijventerrein in Creil te kunnen verhuizen. Dan gaat het om een bouwvergunning en een milieuvergunning en andere zaken die daarvoor nodig zijn. Inmiddels dient er bij de Raad van State nog een procedure voor een voorlopige voorziening. De rechter heeft gevraagd om overleg over wat er met dat bedrijf moet gebeuren. Ten Brinke had al een brief van het college gekregen, waarin werd aangekondigd dat hij zijn bedrijf op 31 maart 2003 op de huidige locatie zou moeten sluiten. Vorig jaar heeft Ten Brinke het overleg met het college afgebroken, omdat hij naar de Raad van State wilde met een verzoek om toch te kunnen blijven op de huidige locatie. Het college voelt er niets voor om weer in gesprek te gaan om hem nog een tijd op die locatie te laten zitten. Het college vindt dat hij nu de informatie voor alle vergunningen moet aanleveren. Hij is duidelijk geïnformeerd over de zaken die hij met aanleveren. Op 17 maart a.s. zal de Raad van State uitspraak doen. Dat is de stand van zaken.

De heer ROEFS weet dat het met vergunningverlening een hele tijd kan duren. Hij vraagt of het college van plan is dit zo hard te spelen, dat het bedrijf een tijd lang geen locatie heeft. Er kan een gat vallen tussen de genoemde sluitingsdatum - 31 maart 2003 - en de nieuwe vestiging. Of wil het college er voor zorgen dat Ten Brinke zo snel mogelijk naar die nieuwe locatie kan verhuizen en daarbij begeleiding bieden.

Wethouder mevrouw BIJ DE VAATE zegt dat het college die intentie vorig jaar al had. Toen is hem de ruimte geboden om ter plekke te blijven tot het college de zaken zou hebben geregeld. Ten Brinke heeft daar niet voor gekozen. Hij heeft zelf een verzoek ingediend bij de Raad van State. Dat is afgevoerd. Op dat moment had Ten Brinke de informatie al moeten aanleveren. Dat weet hij zelf ook. In december 2002 is hij bij de wethouder geweest om de zaak door te spreken. Hij heeft toen toch een verzoek gedaan bij de Raad van State voor een voorlopige voorziening. Het college heeft gezegd, dat Ten Brinke zelf de gesprekken heeft afgekapt. De maat is nu vol. Vier jaar geleden heeft hij al te horen gekregen, dat hij moest gaan verhuizen. Dat is een gegeven. Het is zijn goed recht dat aan te vechten, maar de maat is nu vol.

De heer WAGEMAKER wil hierop reageren. In de briefwisseling heeft Ten Brinke aangegeven best bereid te zijn te verhuizen, maar hij weet niet zeker of het bedrijf in Creil kan blijven. Hij vraagt hoe het college daarmee omgaat.

Wethouder mevrouw BIJ DE VAATE zegt dat zij daar vorig jaar over wilde praten. Zekerheid is er pas als de procedures zijn doorlopen. Wat het college betreft kan het bedrijf prima in Creil worden gehuisvest. Dat is ook door de milieuafdeling bekeken. Er zullen misschien bezwaren komen. Maar als hij geen milieu- en bouwvergunning aanvraagt, wordt dat nooit duidelijk. Ten Brinke zal dus nu zelf de eerste stap moeten zetten.

Op de vraag van de heer Wagemaker, of het college dat alles aan Ten Brinke heeft duidelijk gemaakt, zegt spreekster dat alle benodigde informatie aan Ten Brinke is verstrekt en er is met hem gesproken. Het college wil Ten Brinke ten dienste zijn op de manier waarop de raad heeft besloten.

Over de activiteiten van de heer Keurhorst, het storten van betonplaten. Die activiteit voldoet niet aan de milieueisen. Er is met hem meerdere malen over gesproken. Hij is gewezen op een vestiging op een industrieterrein.

Hij had daar kanttekeningen bij, waardoor geen concrete termijn kon worden afgesproken. Uiteindelijk heeft het college besloten paal en perk te stellen. Dat is in een brief aan hem meegedeeld. Zij heeft er daarna nog met hem over gesproken. Het bedrijf valt in een milieucategorie die op die locatie niet is toegestaan.

De heer TUINENGA maakt zich er zorgen over wat er allemaal niet mag op erven, terwijl er wel veel erven leegkomen.

Wethouder mevrouw BIJ DE VAATE zegt dat er nu wordt gewerkt aan het bestemmingsplan voor het landelijk gebied. Daarin zal meer duidelijkheid over deze materie worden geboden. Daarbij spelen ook provinciale en landelijke regels een rol.

6. Agendapunten

6.1 Herinrichting Voorstraat te Kraggenburg

Dit voorstel wordt zonder opmerkingen positief geadviseerd.

6.2 Verwerving van gronden ten behoeve van de uitbreiding woningbouw Emmeloord (Emmelhage)

De heer HERMUS ziet dat de zon in het oosten van Emmelhage voor niets opgaat. Hij vraagt wat de achtergrond is om deze grondgebruiker de grond om niet in bruikleen te geven.

De heer ROEFS ziet dat de berekening van de prijs is gebaseerd op een SAOS-advies. De prijs is gebaseerd op een globale exploitatiebegroting die mede is gebaseerd op door de gemeente verstrekte gegevens. Daarin staan de opbrengsten en de kosten. Hoe lager de kosten, hoe hoger de ruwe bouwgrondwaarde en des te meer kassa voor Domeinen. Hij heeft gekeken of daar nog iets aan is te doen. Op dit moment staat er een risico in de kosten van ongeveer tien procent van de kosten van het bouwrijp maken van de grond. Hij vraagt of dat niet wat laag is. Dan zou Domeinen recht hebben op een lagere vergoeding dan nu wordt gevraagd.

De tweede vraag betreft de afspraak van Domeinen met de pachter om de grond om niet te mogen gebruiken. Heeft de gemeente daar nog wat te maken? Kan de gemeente geen pacht vragen?

De derde vraag is of de gemeente Domeinen kan onteigenen als Domeinen een te hoge prijs vraagt. Hij vraagt of daar mogelijkheden voor zijn.

De heer VOORBERG vraagt of er nu al een exploitatieoverzicht is van Emmelhage. Hij wil graag weten hoe de stand van zaken nu is.

Verder ziet hij dat in augustus 2002 al overleg is geweest met Domeinen. In november zet Domeinen de gemeente met de rug tegen de muur. Als de gemeente het niet koopt, gaat Domeinen er iets anders mee doen. Daarna moet er rente worden betaald omdat de besluitvorming op zich laat wachten. Hij vraagt of dat niet anders had kunnen worden gepland. Dat had EUR 330.000,00 gescheeld.

Het is een voordeel om de grond pachtvrij te krijgen. Hij wil dus niet aan onteigening beginnen.

Verder wil hij weten wanneer de overige gronden worden aangekocht. Hij pleit ervoor om dat zo snel mogelijk te doen vanwege de ontwikkeling van de grondprijzen. Hij ziet wel dat er al taxatie plaatsvindt. Verder vindt hij dat er bij de gemeente te weinig over wordt nagedacht wat er met de grond in een interim-periode kan worden gedaan. Er moeten wel voorwaarden worden gesteld aan het in gebruik geven om niet.

De heer TUINENGA sluit zich aan bij andere sprekers over de rente en het gebruik. Hij vraagt of het invloed heeft op de prijs als er goedkopere woningen worden gebouwd.

Wethouder de heer MULDER wil een poging doen uit te leggen hoe er zaken worden gedaan met Domeinen. Lukt dat niet, dan kunnen gespecialiseerde mensen daar wel een keer uitleg over geven.

Op hoofdlijnen is de gang van zaken als volgt: Gronden die de gemeente van Domeinen aankoopt worden getaxeerd. Dat gebeurt door SAO. Op basis van die taxaties wordt de prijs bepaald. Domeinen en de gemeente kijken apart naar die prijs en over het algemeen wordt die prijs dan vastgesteld.

In deze situatie is sprake van een aparte geschiedenis. Dat heeft zich afgespeeld in de vorige raadsperiode. Getracht is bij de pachter de bereidheid te creëren om zijn bedrijf te verlaten. Hij was daar niet happig op. Hij heeft daar de tijd voor genomen. In een goed samenspel tussen de partijen is de bereidheid ontstaan bij de pachter om zijn bedrijf te laten verplaatsen naar een andere locatie. Dat heeft veel inspanning gekost. Dat heeft ook offers gekost. Daar is de afspraak uit gerold om de grond om niet in gebruik te geven. Het gaat om een gezamenlijke deal.

Daar speelde ook de vraag hoe snel het project voortgang zou vinden een rol bij. Dat waren inschattingen. In de vorige raadsperiode zijn daar schriftelijke afspraken over gemaakt door de gemeente en de pachter. De vorige wethouder noemde dat smeerolie. Dat betrof de afspraak om de grond in de interim-periode om niet te kunnen pachten. In het spoor van de toezeggingen kan hij nu in het oogstjaar 2003 aan het werk.

Het is in dit geval geven en nemen. Maar voor spreker is dit geen precedent. In specifieke situaties zal wel eens sprake zijn van maatwerk. Er zijn nog wat hobbels te nemen om de grond voor Emmelhage te verwerven. De spelregels in dit geval worden niet een voorbeeld voor komende situaties.

De heer ROEFS vraagt wat de smeerolie in geld uitgerekend betekent.

Wethouder de heer MULDER weet dat niet exact. De pachter heeft een voordeel bij de pacht om niet. De hectares waren duidelijk en ook de gewassen die de pachter verbouwde. De winsten zijn voor hem. De kans op winst is nu aanmerkelijk groter voor de pachter.

Over de prijsberekening - EUR 175.000,00 per ha - op grond van het SAOS-rapport is hij tevreden. Hij heeft begrepen van deskundigen dat dit geen abnormale prijs is. De details kan hij zo niet geven. Het college deelt niet de beleving van sommige raadsleden, dat deze prijs te hoog is.

De heer ROEFS zag wel een post voor onvoorziene risico's van ongeveer EUR 50.000,00. Over dat risicopercentage valt natuurlijk te praten. Laat het college zich geheel leiden door deskundigen of bemoeit het college zich er ook zelf mee.

Wethouder de heer MULDER zegt dat het college zich wel laat adviseren, maar is zelf ook actief. Hij wil nog wel eens laten nagaan of dat risicopercentage te wijzigen valt. Maar het eindresultaat stemt hem wel tevreden. Er zit evenwicht in het bedrag.

De wettelijke rekenrente is officieel acht procent. Daar werkt Domeinen mee. Voor de gemeente is dat een gegeven, waar geen invloed op uit is te oefenen. Dat is ook onbespreekbaar.

De gemeente heeft een goede relatie met het ministerie van Financiën. Als het gaat om het verwerven van gronden van de rijksoverheid is het college over het algemeen tevreden. De Noordoostpolder is ook één van de weinige gemeenten in Nederland, die van het ministerie eerst grond krijgt aangeboden als die in de verkoop gaat. Dat is om het publiek belang te dienen. Dat is in het belang van de gemeente, van de inwoners en van de toekomstige kopers van bouwgrond. Op die positie wil hij zuinig zijn. Die relatie wil hij niet verstoren door ongepast een onteigeningsinstrument in te zetten. Dat is nu niet nodig en niet van belang. Het gemeentebestuur mag die mogelijkheid niet uitsluiten. In de nota Grondbeleid moet een afweging worden gemaakt wanneer en hoe de instrumenten van onteigening en voorkeursrecht worden ingezet.

De heer ROEFS begrijpt dat het college dat middel niet uitsluit, maar nu niet nodig acht.

Wethouder de heer MULDER blijft erbij dat het college zuinig moet zijn op het huidige partnerschap met de rijksoverheid. Onteigeningen moeten echter niet worden geschuwd als dat in het algemeen belang is.

Het exploitatieoverzicht van Emmelhage is nog niet beschikbaar. Er wordt nu getekend en gerekend. Nu komt de eindstreep in zicht over enkele maanden.

Hij heeft moeite met het oordeel van de heer Voorberg over de duur van het traject. Dat loopt al veel langer dan sinds augustus vorig jaar. Hij denkt niet dat het veel sneller had gekund. Er is niet getreuzeld. Hij denkt ook niet dat de te betalen rekenrente had kunnen worden voorkomen.

De heer VOORBERG gaat het om de periode vanaf 1 november 2002, toen de grond is gekocht. Er is nog niet betaald, want er moet eerst een raadsbesluit zijn. Het gaat hem om die periode. In augustus jl. had ook een raadsbesluit kunnen worden voorbereid. Dan was het wat sneller gegaan.

Wethouder de heer MULDER zegt dat de vraag duidelijk is. Hij zal dat checken. Hij gaat er vooralsnog vanuit dat de heer Voorberg ongelijk heeft. Spreker zegt over de vraag van de heer Tuinenga dat SAOS een berekening heeft gemaakt van de grondexploitatie van het totale plan van 180 ha. Daarin wordt van alles meegenomen. Hij denkt niet dat goedkope huizen daar veel invloed op uitoefenen. Dat zijn verfijnde criteria in het grote geheel van het plan. Hij zal daar naar laten informeren. De gemeente is druk bezig om ook de overige gronden te verwerven. Daar komen bedrijfsverplaatsingen bij kijken. Dan heeft de gemeente Domeinen soms hard nodig.

De heer VOORBERG constateert dat Domeinen de grond soms pachtvrij oplevert. Dat is een voordeel omdat er geen pacht hoeft te worden afgekocht.

Wethouder de heer MULDER zegt dat het college gelooft in de lijn van onderhandelingen en niet in hardere middelen. Maar die mogen niet worden uitgesloten.

De heer VOORBERG vraagt waar de dekking van EUR 500.000,00 uit wordt betaald.

Wethouder de heer MULDER zegt dat de dekking straks wordt toegerekend aan de uitgifteprijzen. De kopers moeten de kosten betalen. Hij weet niet uit welk potje de liquide middelen worden betaald. De gemeente heeft dat geld wel. Het moet uiteindelijk budgettair neutraal verlopen.

De heer HERMUS vraagt of de prijs van EUR 175.000,00 zich verhoudt tot omliggende gemeenten.

Wethouder de heer MULDER vindt de deal voor de rijksoverheid en de gemeente evenwichtig. Hij weet niet hoe de grondprijzen in omliggende gemeenten zijn.

De VOORZITTER concludeert dat alle fracties positief adviseren over het voorstel.

7. Sluiting

De VOORZITTER sluit de vergadering om 18.30 uur.

Aldus vastgesteld in de vergadering van 9 april 2003.

de griffier

de voorzitter