



UITKOMSTEN

Onderwerp : Raadscommissie Stadsontwikkeling d.d. 1 februari 2011

Nummer	Onderwerp	Actie
<u>11-02-01</u>	<p><u>Opening en mededelingen</u> De plaatsvervangend voorzitter, de heer Harren, opent de vergadering, en heet de aanwezigen van harte welkom. Hij deelt mee dat er een brief is ontvangen over bovengrondse hoogspanningskabels, ondergronds plaatsen. Deze is reeds door de waarnemend griffier aan de leden van de commissie SO gemaïld.</p>	
<u>11-02-02</u>	<p><u>Publieksrondvraag/spreekrecht</u> De heer Waiboer van Klaver makelaardij spreekt in namens de familie Westmeijer. Het betreft het perceel aan de Laanderweg 13b en de afwijzing van het college van het verzoek tot ruimteregeling. De heer Waiboer gaat in op de punten Planologie, Ruimtelijke Kwaliteit, Economie en het Breder Perspectief. Zijn inspraak is tijdens de vergadering uitgedeeld aan de commissieleden. Men vraagt om een heroverweging van het collegestandpunt.</p> <p>Er zijn geen vragen vanuit de commissie.</p>	
<u>11-02-03</u>	<p><u>Vaststellen notulen van de commissievergadering van 4 januari 2011</u> Pagina 3, 3^e alinea. GroenLinks benadrukt dat het hier gaat om de ingetekende vlekken op de Provinciale Windkansenkaart.</p> <p>Pagina 5, Burgerbelang wil aan het betoog, dat men gehouden heeft, graag de titels van de rapporten, waarop men zich baseert, toegevoegd zien. De commissie heeft hier geen bezwaar tegen. De titels zijn;</p> <ul style="list-style-type: none">-Gezondheidsrisico's van windmolens door Dr. N. Pierpont, Columbia University New York.-Geluidsmetingen grote windmolens van de Rijks Universiteit Groningen.-Gesprekken Tweede Kamer (SP) over aanpassing geluidsnormen. <p>Met inachtneming van bovenstaande opmerkingen worden de notulen vastgesteld.</p>	
<u>11-02-04</u>	<p><u>Actieve informatie vanuit het college/Wet Gemeenschappelijke Regelingen (WGR)</u> Wethouder <u>Baijards</u> deelt mee dat er op 16 februari a.s. van 19.00 tot 21.00 uur een inloopavond wordt georganiseerd waar de plannen worden gepresenteerd voor de kruising Westtangent / N242. Vooraf zal er nog overleg plaatsvinden met de fietsersbond en het wijkpanel.</p> <p>Wethouder <u>De Boer</u> zegt dat de gemeente circa 800.000 euro extra subsidie ontvangt voor de resterende delen van de Stad van de Zon. Ook is er een uitspraak van de Raad van State omtrent de procedure Strand van Luna/Skeef B.V. Alle bezwaren zijn ongegrond verklaard. Ten aanzien van de Olmenlaan is er enige</p>	

	<p>vertraging ontstaan door ziekte van de wethouder. Wethouder De Boer is hier dus nog wel mee bezig. Tot slot neemt de wethouder nadrukkelijk afstand van de uitspraken van de heer Seeboldt van Burgerbelang tijdens een zitting bij de Raad van State. Het betrof hier uitspraken over de raad en medewerkers van de gemeente Heerhugowaard.</p> <p><i>Structuurvisie HHW 2020, aanpak vaststellingstraject</i> Mevrouw Vosse geeft een toelichting. Vanuit de ambtelijke organisatie wil men het proces alvast in gang zetten. Zij stelt voor de concept structuurvisie op voorhand te mailen aan de fracties en hoopt dat deze structuurvisie komende maand behandeld wordt in de commissievergadering. Dit wordt toegezegd.</p> <p><i>Presentatie Stationsgebied</i> De heer Rentinck (afd. SRO) presenteert de stand van zaken aangaande het Stationsgebied. De hand-out van deze presentatie zal aan de commissie worden toegezonden. In 2010 is er gestart met een aanbestedingsprocedure. De reden hiervoor is dat men de opdracht in de markt wilde zetten om de beste kwaliteit voor de beste prijs te krijgen.</p> <p><u>Vragen vanuit de commissie</u> <u>HOP</u> zegt dat men al eerder een visie heeft gezien voor dit gebied maar het probleem zat toen in de infrastructuur. De vraag is of deze eerdere planvorming nu nog meegenomen wordt of niet. Het antwoord is dat eerdere studies meegenomen worden in de huidige planvorming.</p> <p><u>Burgerbelang</u> vraagt zich af op welk moment de bewoners van de Stationsweg in het proces betrokken worden. Het antwoord is dat belanghebbenden vanaf het begin betrokken zullen worden. Ook vraagt Burgerbelang zich af wat deze ontwikkeling gaat kosten. Het antwoord is dat het bedrag van 250.000 euro bestemd is voor het ontwikkelen van de concept structuurvisie. Op het moment dat men aan de gebiedsontwikkeling toe is, zal met de raad worden besproken of en welke financiële middelen men hiervoor beschikbaar wil stellen.</p> <p>De <u>VSP</u> vraagt of men in de planvorming de eventuele vestiging van (hele) grote bedrijven meeneemt. Het antwoord is dat dit directe invloed zal hebben op de ontwikkeling mits dit aan de orde is.</p> <p>Het <u>CDA</u> benadrukt het belang dat Klankbordgroepen en bewoners bij dit proces betrokken worden.</p>	<p>Dhr. Oude Kotte, vz cie. SO</p>
<p><u>11-02-05</u></p>	<p><u>Raadvoorstel financiële stand van zaken De Draai</u> Er zijn technische vragen gesteld door verschillende fracties en deze zijn afdoende beantwoord. Wethouder <u>Dickhoff</u> zegt dat alleen de vraag over het aantal inwoners per 1 januari 2011 nog niet beantwoord is aangezien de cijfers van het CBS nog niet ontvangen zijn. Het inwonersaantal per 1 december 2010 was 51.846. Op het moment dat de cijfers per 1 januari 2011 zijn ontvangen, krijgt de commissie deze toegestuurd.</p> <p>Wethouder <u>De Boer</u> zegt dat de heer Bruin, projectmanager voor De Draai, een presentatie zal geven voorafgaande aan de discussie. De sheets zullen bij het verslag worden gevoegd.</p>	

Mevrouw Van 't Schip (HOP) komt binnen tijdens de presentatie.

Vervolgens geeft wethouder Dickhoff een toelichting. Het treffen van deze voorziening is noodzakelijk. De voorgestelde maatregelen dient men in perspectief te zien van de ontwikkeling van de gemeente in de afgelopen 50 jaar, hoe de gemeente heeft gehandeld als grondhandelaar. Heerhugowaard is een van de snelst groeiende gemeenten van Nederland geweest en de gemeente groeit nog steeds. De actieve houding van de gemeente, de afgelopen tien jaar, heeft circa 50 miljoen euro opgeleverd.

Eerste termijn

De HOP vraagt zich toch af welke risico's men loopt met de projectontwikkelaars. De fractie vindt het bewaken van de kwaliteit (het beeldkwaliteitplan) van groot belang. En is het nu zo dat het aantal woningen gaat wijzigen? HOP stelt een vraag over de elektriciteitskabels in relatie tot de groene zone. In hoeverre vindt er nu een wijziging in de verkaveling plaats. De fractie vraagt tevens verduidelijking over de nota 'bovenwijkse kosten'. Tot slot vraagt de HOP naar de flexibiliteit van de looptijd van 11 jaar. Kan deze looptijd ook nog worden verkort? En bestaat de mogelijkheid van een anti-speculatiebeding?

De PvdA vraagt wat er wordt bedoeld met 'de herijking van de kennis van dit moment'. In aansluiting op de vraag van HOP, hoe aantrekkelijk zijn deze woningen en komt men nog aan de duurzaamheidsdoelstellingen? Het realiseren van betaalbare woningen lijkt de PvdA nu een uitgelezen kans. De vraag is hoe het college daar nu tegenover staat. Hierbij heeft de PvdA het niet over alleen maar betaalbare woningen, maar wel een significant percentage.

De ChristenUnie wil verduidelijking over de planaanpassing punt 4. Het wijzigen van het aantal woningen en de categorieverlaging. En zijn fase 1 en 2 nog afhankelijk van de eventuele aanpassingen in de hoogspanningskabels.

Het CDA vindt dit een stuk met een hoog 'rug tegen de muur gehalte'. Sommige zinsneden zijn vaag. Wat is bijvoorbeeld 'redelijk in de pas lopen of 'enigszins in balans'. De fractie heeft het gevoel dat het projectmanagement nog veel werk te doen heeft. En wat gaat het college doen als de crisis in de bouw nog langer duurt dan twee jaar? Is De Draai over vijf jaar al gerealiseerd? Het CDA refereert aan het debacle van het Waarderbos. De vraag is of er een relatie is tussen wat er nu in De Draai gebeurt en de ellende van het Waarderbos?

Trots op Nederland vraagt zich af waar het verlies nu in zit. En komt er nog meer verlies bij, de komende jaren? En wordt de problemen nu afgewenteld op de toekomstige bewoners die weer milieu-subsidies moeten aanvragen? Er wordt gesproken over een inflatiepercentage van 1% terwijl dit percentage landelijk nu alweer hoger ligt.

Burgerbelang verwijst naar de 1^e alinea waar heel duidelijk een afwaardering wordt gedaan op het masterplan. De vraag is waarom het college het belang van dit document bagatelliseert. Is dit om toekomstige afwijkingen van het plan alvast voor te bereiden? Welke consequentie heeft de verlenging naar 11 jaar op de rentelast op de investering. En waar komt de dekking vandaan? Ten aanzien van Esdege Reigersdaal wil Burgerbelang de garantie

hebben dat men op termijn niet met een tweede 'blafcircel' komt te zitten, met andere woorden: dat er niet gebouwd wordt binnen de geluidszone. En hoe wil men voorkomen dat projectontwikkelaars in de problemen komen als men werkt met minimale winstpercentages en bouwoptimalisaties. Bij de indexatie van 1% staat geen bronvermelding. Waar haalt het college dit percentage vandaan? En hoe kan het dat men nu pas tot de ontdekking komt dat het beter is om de hoogspanningskabels ondergronds te plaatsen terwijl de wethouder altijd heeft verzekerd dat kabels bovengronds geen problemen opleveren? De vraag is wat het netto-effect zou zijn van kabels ondergronds. Burgerbelang denkt dat door het aanpassen van de EPC norm de toekomstige bewoners worden opgezadeld met hogere energielasten. De vraag is of het college inzicht heeft in de verkoopbaarheid van deze woningen in de huidige tijd? Ook de beeldkwaliteit moet goed in ogenschouw worden genomen. Hoe wil het college hier grip op houden?

En hoe diep zit de gemeente inmiddels in deze bodemloze put van dit bouwproject? De fractie mist de exploitatieopzet die voorheen deel uitmaakte van de begroting. De laatste exploitatieopzet van De Draai is van medio 2008. Hoe staat het met cashflow, ruimtegebruik, het woningbouwprogramma? Burgerbelang vindt dat er eerst een herziene exploitatieopzet moet komen die vastgesteld wordt door de raad. De fractie heeft al bij de begrotingsbehandeling aangegeven dat er zeer lucratief wordt omgegaan met rente van leningen ten koste van de grondexploitaties. De vraag aan het college is of deze lucratieve regeling nog steeds bestaat. Burgerbelang heeft schriftelijke vragen gesteld hoe het college het verlies van 8,6 miljoen nu wil gaan financieren aangezien de reserves reeds gebruikt zijn. Het antwoord van het college is dat dit, in het kader van duurzaamheid wordt doorgeschoven naar de toekomst. Tot slot vraagt Burgerbelang wat het college bedoelt met 'minder appartementen'. Betekent dit dat de flats van 11 hoog er niet gaan komen? Het bouwrijp maken begint als 45% van de woningen verkocht is. Is dat dan in fase 1 of 2? Ook vraagt Burgerbelang nog verduidelijking van de diverse scenario's. En wat gebeurt er als het project 'De Draai' helemaal nooit door gaat? Wat zijn dan de consequenties?

De VVD stelt een vraag over de verhouding in woningaantal tussen de categorieën (naar aanleiding van hetgeen over de appartementen wordt gezegd). En als de energienorm wordt verlaagd, hoeveel windmolens zijn er dan nodig om de verhoogde CO2 uitstoot te compenseren? Dit is de derde aanpassing van het plan, is er nu nog ruimte voor eventuele nieuwe financiële tegenvallers? En hoe staat het met de subsidie van agentschap.nl. Hoe staat dit bedrag in verhouding tot het bedrag dat men misloopt als men dit niet doet?

D66 zegt dat men zich aansluit bij het gevoel van het CDA dat men toch 'met de rug tegen de muur staat' en ook voor wat betreft de vage bewoordingen. Ook D66 stelt een vraag over het inflatiepercentage. En is het inflatiepercentage van 1% ingeregeld in de exploitatieopzet? Ook vraagt de fractie zich af hoeveel woningen er gepland waren en hoeveel woningen er nu worden gerealiseerd. En zijn de lagere inkomsten op de grondprijs meegerekend in het bedrag van 8,6 miljoen? D66 is in de veronderstelling dat het bedrag van de algemene reserve bijna gehalveerd wordt. En is er dan nog wel geld om andere risico's af te dekken? Ook zal het niet eenvoudig zijn om de reserve weer aan te vullen. D66 is geen voorstander van 'pot verteren'. De fractie vraagt ook of de geluidsoverlast van Esdege Reigersdaal ontstaat als

cliënten binnen of buiten zijn. De fractie is benieuwd naar het rapport. D66 vraagt ook naar onderzoeken of het plaatsen van kabels ondergronds afdoende zal zijn om stralingsklachten te verhelpen. De fractie geeft de suggestie mee om de kosten voor het ondergronds plaatsen van kabels te verdelen tussen de verschillende betrokken partijen. Wellicht kan er een herverkaveling plaatsvinden waardoor er meer woningen gebouwd kunnen worden. Het is voor D66 niet bespreekbaar om de duurzaamheidseisen te verlagen. Wellicht is er nog wel ergens subsidie vandaan te halen. De fractie stelt ook een vraag over de nota bovenwijkse kosten en deelt mee dat men een verlaging van de kwaliteit van de buitenruimte niet op prijs stelt. En tot slot vraagt D66 zich af of de gemeente de sluitende exploitatieopzet ook nog voorgelegd krijgt zodat men kan inschatten of er nog meer of minder risico's in aantocht zijn.

GroenLinks stelt een vraag over de EPC norm. Is het in de toekomst mogelijk om alsnog 30% onder de EPC norm 2011 te komen? En wanneer is er duidelijkheid over de subsidie van agentschap.nl? Wellicht als men de ambitie formuleert over de EPC norm in de toekomst dat men de subsidie dan niet hoeft terug te betalen. En als men de subsidie wel moet terugbetalen, wat zijn dan de consequenties?

De VSP vraagt zich tot slot af of dit stuk inderdaad wel rijp is om in de raadsvergadering te behandelen.

Beantwoording door het college en de projectleider De Draai
Wethouder De Boer zegt dat het college optimistisch is over de risico's die de gemeente loopt. Het risico is dat de projectontwikkelaars het percentage van 45% niet halen, maar men verwacht dit niet. Het college wil de kwaliteit handhaven. Er komen circa 2700 woningen, hetzelfde aantal als eerder genoemd. Er blijft een smalle groenstrook over. Het plan is flexibel en kan aangepast worden als de economie weer aantrekt. Een anti-speculatiebeding heeft niet de voorkeur van het college. Meer betaalbare woningen is een mogelijkheid voor de toekomst. Alleen de aantallen worden gewijzigd, niet de (verhouding tussen de) categorieën. Een en ander is niet afhankelijk van het bovengrondse net in de eerste fase. Op de vraag of de grondprijzen in balans zijn, heeft de wethouder geen concreet antwoord. Er wordt ook een inspanning van de ontwikkelaars gevraagd. Het handhaven van de kwaliteit is een reële mogelijkheid. Verschillende fracties hebben een relatie gelegd met het Waarderbos. Deze relatie is er juist niet. Ten aanzien van de inflatie van 1% zegt de wethouder dat dit los staat van het landelijk inflatiecijfer. Dit is het resultaat van de onderhandelingen over de woningprijs. Ten aanzien van de inrichting van de buitenruimte heeft het college ook voorkeur voor haagbeuken in plaats van schuttingen.

De geluidscirkel rondom Esdege Reigersdaal wordt onderzocht. De wethouder is niet van mening veranderd als het gaat om gevaar van stralingen van hoogspanningsmasten. Hij acht het gezondheidsrisico nog steeds erg klein. Er staat nergens dat kabels ondergronds moeten worden geplaatst. Ten aanzien van de EPC norm geeft hij aan dat de gemeente onder de norm blijft die is gesteld in de nieuwe wetgeving. En uiteraard komt er een aangepast exploitatieoverzicht. Het aantal appartementen heeft geen relatie met de hoogte van de gebouwen. Er wordt maximaal acht lagen hoog gebouwd (en geen elf lagen). De EPC norm en windmolens zijn twee verschillende aspecten. Wethouder Kwint schuift aan tafel aan en er volgt een korte discussie over de EPC norm. Wethouder De Boer gaat verder met zijn betoog. Het feit dat

de gemeente 'met de rug tegen de muur staat' is te wijten aan de economische crisis. De geluidscirkel voor Esdege Reigersdaal heeft te maken met de buitenruimte. Om de kosten voor het ondergronds leggen van de hoogspanningskabels te delen met de marktpartijen vindt de wethouder een goede suggestie. Tot slot deelt de wethouder mee dat alle openbare stukken ter inzage liggen voor de commissie.

Wethouder Dickhoff geeft uitleg over de financiën. In het voorstel staat dat de gemeente 5,6 miljoen kwijt is als men niets doet de komende drie jaar. Daarom is het zaak om actie te ondernemen. Hij neemt afstand van de uitspraak dat het college zou speculeren. De verlenging met twee jaar is meegenomen in de kosten. De rentevaststelling vindt plaats door de raad bij de behandeling van de voorjaarsnota. Burgerbelang kan hier een amendement over indienen. Het gaat niet om de algemene reserve maar om het totale weerstandsvermogen.

Tweede termijn

De gestelde vragen door PvdA, ChristenUnie en CDA zijn naar tevredenheid behandeld.

Trots op Nederland vraagt nog om een verduidelijking van de subsidie van agentschap.nl.

Burgerbelang vraagt of de ontwikkelaars bij 45% woningen verkocht alleen beginnen met bouwrijp maken van de grond of gaat men dan ook daadwerkelijk bouwen? Het antwoord is dat de projectontwikkelaars bij 45% verkoop de grond afnemen en bouwrijp gaan maken. De verkoop loopt dan door en bij 70% verkoop gaat men met de bouw beginnen. Burgerbelang blijft van mening dat het college niet verder kan zonder dat de raad een herziene exploitatieopzet heeft gekregen. Ook heeft de fractie geen antwoord gekregen op de gestelde vraag over de lucratieve regeling. Wethouder De Boer zegt dat de raad de herziene exploitatieopzet krijgt, als dit voorstel is vastgesteld. De HOP verduidelijkt richting Burgerbelang dat het college zich aan de kaders moet houden die de raad heeft aangegeven en dat is dat het college met een sluitende begroting moet komen. Burgerbelang blijft echter vasthouden aan het feit dat men eerst een herzien exploitatieoverzicht wil ontvangen. Wethouder Dickhoff zegt dat hij al meerdere malen antwoord heeft gegeven, tijdens verschillende vergaderingen, op de vraag van Burgerbelang over de lucratieve regeling. Een regeling, zoals Burgerbelang bedoelt, bestaat niet, volgens de wethouder.

De VVD zegt dat het antwoord van het college aangaande de categorieverlaging in strijd is met de tekst van het voorstel.

Wethouder De Boer zegt dat er voor alle categorieën wel iets verandert, maar dat de verhoudingen intact blijven. De VVD merkt op dat men geen voorstander is van Timpaanwoningen. Wethouder De Boer geeft nogmaals uitleg over het inflatiepercentage. Er zijn afspraken gemaakt tot 2014.

D66 stelt een vraag aan de andere fracties. Is dit voorstel nu rijp voor besluitvorming als nog niet alle rapportages bekend zijn? De fractie stelt voor om besluitvorming uit te stellen. Er volgt een korte discussie tussen de fracties hoeveel rapporten er dan zouden moeten zijn en over welke onderwerpen. De projectleider zegt dat het onderzoek naar de hoogspanningskabels vanavond niet voor ligt, dit voorstel komt op een later moment terug in de raad.

D66 blijft toch 'beren op de weg zien'. De voorzitter zegt dat er vanavond geen besluit wordt genomen over het hele project De Draai. Het project komt in verschillende fasen nog aan de orde.

HOP deelt de negatieve gevoelens niet. Wel vraagt men nog aandacht voor het anti-speculatiebeding. Hier zal nog naar gekeken

	<p>worden of dit juridisch mogelijk is.</p> <p><u>Advies commissie</u> De commissie wil dit voorstel als een bespreekstuk behandelen in de raad van 15 februari a.s.</p>	
<u>11-02-06</u>	<p><u>Raadsvoorstel vaststellen Bestemmingsplan Jan Glijnisweg 17</u></p> <p><u>PvdA, ChristenUnie, CDA, VVD, GroenLinks en VSP</u> hebben geen vragen over dit voorstel.</p> <p><u>Trots op Nederland, Burgerbelang en HOP</u> vragen verduidelijking of het nu gaat om een tweetal appartementen of om vijf appartementen. <u>D66</u> heeft er moeite mee dat een gedoogsituatie nu wordt omgezet in een goedkeuring en vreest precedentwerking. <u>HOP</u> vraagt of dit is opgenomen in de visie Lintbebouwing.</p> <p>De heer <u>Leemhuis</u> geeft uitleg over hoe men tot dit besluit gekomen is. Wat nu voorligt komt tegemoet aan de afspraken die destijds gemaakt zijn. Dit is niet meegenomen in de visie Lintbebouwing.</p> <p><u>Advies commissie</u> De commissie wil dit voorstel als een bespreekstuk behandelen in de raad van 15 februari a.s. De fractie van Trots op Nederland zegt dat men in ieder geval niet akkoord gaat.</p>	
<u>11-02-07</u>	<p><u>Raadsvoorstel vaststelling gewijzigd ontwerp Bestemmingsplan Heerhugowaard Kern-Noord</u></p> <p>Wethouder <u>De Boer</u> zegt dat er nog een aanpassing moet plaatsvinden in het voorstel en stelt voor om dit agendapunt in de commissievergadering van 1 maart 2011 te behandelen. Dit voorstel wordt aanvaard.</p>	
<u>11-01-06</u>	<p><u>Rondvraag</u></p> <p>Er zijn geen vragen voor de rondvraag.</p> <p>De <u>voorzitter</u> sluit de vergadering om 22.50 uur.</p>	