

Gemeente Elburg

Commissie Ruimtelijke Ontwikkeling

Datum vergadering: 22 mei 2018
 Plaats: Raadszaal, Gemeentehuis Elburg

Aanwezig

Voorzitter: de heer B. van Loo
 Commissiegriffier: mevrouw M.C. Luiting
 Fractie AB: de heer G. Visscher, mevrouw E.H.C. ten Have-Schoonhoven
 Fractie CDA: de heer C.H. Dijkhuizen
 Fractie CU: de heer J. Dickhof, mevrouw M.A. Veldkamp
 Fractie Elburg Beleid: mevrouw N.J. Oosthoek
 Fractie PvdA: de heer E.J. Vonk
 Fractie VVD: de heer D.A. van Velthuysen
 Fractie SGP: de heer J. Polinder
 Portefeuillehouders: wethouder A.J. Klein
 wethouder A.C.. Sneevliet
 wethouder H. Wessel
 Inspreker: mevrouw A. van Houten
 Ambtenaren: de heer A. Voskamp (beleidsmedewerker Volkshuisvesting)
 mevrouw H. Tychon (beleidsmedewerker Milieu)
 de heer G. Steentjes (beleidsmedewerker Ruimtelijke Ordening)
 mevrouw P. van Oene (medewerker Handhaving)
 de heer H. Deenen (medewerker Handhaving)
 de heer S. Ruster (beleidsmedewerker Verkeer)

Nr.	Onderwerp	Besluit
4.	Winkelcentrum 't Harde	Opwaarderen naar volgende vergadering
6.1	Ontwikkelingsmaatschappij Vitale vakantieparken	Hamerstuk
6.2	Aardgasloos bouwen De Dijkjes	Hamerstuk, tenzij de VVD nog anders aangeeft.
6.3	Onderzoeksproject bereikbaarheid Kruismaten	Hamerstuk

1. Opening

De voorzitter heet iedereen welkom.

2. Vaststellen agenda

De agenda wordt vastgesteld met dien verstande dat agendapunt 6.4 als eerste besprekingspunt zal worden behandeld en 6.5 (duurzaamheid) komt te vervallen aangezien volgende week een bijeenkomst over

duurzaamheid zal worden gehouden. Het voorstel is om eerst die werkbijeenkomst te houden en dan eventueel weer dit punt op de agenda van de commissie RO te plaatsen.

De heer Van Velthuysen: VVD is akkoord, mits zaken in de juiste volgorde worden doorlopen en er dus gelegenheid zal zijn tot het stellen van vragen.

3. Verslag van 9 april 2018

De notulen worden vastgesteld.

4. Beantwoording raadsvragen en raadsbrieven Winkelcentrum 't Harde

De heer Van Velthuysen: kan dit onderwerp worden opgewaardeerd? Er zijn best nog veel vragen.

De voorzitter waardeert het punt op naar de volgende vergadering.

5. Rondvraag

De heer Dijkhuizen heeft een vraag aan wethouder Klein over de vesting. Heeft er een gesprek plaatsgevonden met de vertegenwoordiging van het wijkcomité en zo ja, is dat goed verlopen?

Wethouder Klein: *het gesprek met het wijkcomité heeft inderdaad plaatsgevonden en het verliep in goede harmonie.*

Het was meer een kennismakingsafpraak en er was ook geen ambtelijke ondersteuning. Er is gesproken over begaanbaarheid, niet alleen van de vesting maar ook in de communicatie tussen wijkcomité, vestingraad en portefeuillehouder en de ambtelijke organisatie. Er zijn geen besluiten genomen maar als er zaken/beleid gecommuniceerd gaan worden zal het wijkcomité, waarschijnlijk via de vestingraad, daarin worden meegenomen/daarover worden geïnformeerd.

De heer Van Velthuysen: er is een probleem bij de trailerhelling. Ook dit weekend waren er weer problemen. Graag aandacht hiervoor. Beschoeiing is verrot, planken liggen los. Auto's met trailers staan langs het fietspad. Kunnen daar voorzieningen worden getroffen met betrekking tot de kwaliteit van de helling en een plek voor auto's met trailers?

Wethouder Sneevliet: *zal dit doorgeven aan wethouder Wessel, het is inderdaad een punt van aandacht.*

De heer Van Velthuysen: krijgen we een schriftelijke reactie van de heer Wessel? De vraag over de trailerhelling is vorig jaar al eerder gesteld en er zou een (re)actie in fase 2 volgen. Van wanneer tot wanneer is fase 2? Maak een tijdlijn zodat mensen kunnen zien waar we zitten in de ontwikkeling en waar mensen ons ook aan kunnen houden.

Wethouder Sneevliet: *de vraag wordt doorgeleid. Ik weet niet wat fase 2 is, maar het krijgt aandacht.*

6. Ter bespreking

6.1 (was 6.4) Herontwikkeling winkelcentrum De Vrijheid

Opgewaardeerd door VVD.

Vragen/opmerkingen:

De heer Van Velthuysen: er was toch al iets soortgelijks opgesteld in juli 2016? Hoe verschilt deze projectaanvraag van die eerdere projectaanvraag?

Mevrouw A. van Hout als insprekerster namens WVE:

Zij is hier als bestuurslid van de WVE en zij zit in de stuurgroep. Deze stuurgroep heeft 2 vragen:

- Aan welke detailhandelstructuurvisie wordt deze uitbreiding van De Vrijheid gelinkt als er wordt gezegd: is niet in strijd met de detailhandelstructuurvisie?
- Waarom wordt vanavond over uitbreiding van De Vrijheid gesproken en maandag over de detailhandelstructuurvisie? Het lijkt logischer om te beginnen met het grotere geheel en vervolgens over een deel van het probleem te praten.

Wethouder Sneevliet: er is één detailhandelstructuurvisie (vrij recent door het college vastgesteld) en daar wordt het stuk aan opgehangen. Het project uitbreiding zit nog in de voorverkenning en in een haalbaarheidsfase.

De voorzitter vraagt aan de heer Van Velthuysen of dit punt tot volgende week kan wachten.

De heer Van Velthuysen: dat is prima, als er nog maar wel over gesproken kan worden. Het verdient nog wel de aandacht van de raad.

De voorzitter stelt voor om hier volgende week maandag mee verder te gaan.

De heer Dickhof: er is al wel een persbericht verspreid door het college, graag voorzichtig zijn met het formuleren en verspreiden hiervan.

De heer Van Velthuysen vindt dit een terecht punt, de volgordelijkheid loopt door elkaar. Graag structuur hierin.

De heer Vonk: er zullen volgende week niet direct allemaal uitspraken komen. Het is beter eerst te wachten op het vaststellen van de detailhandelstructuurvisie en dan de volgende stap te nemen.

De voorzitter sluit het onderwerp en dankt mevrouw Van Houten voor haar inbreng.

6.1 Ontwikkelingsmaatschappij Vitale vakantieparken

De voorzitter: dit besluit gaat naar de raad in juni. Zijn er nog vragen of zienswijzen?

Vragen/opmerkingen:

De heer Dijkhuizen: het is een goed stuk. Twee vragen:

- Hoe is het met de besluitvorming gesteld in andere gemeenten?
- De betrokkenheid van de raad in het vervolg. Bij de stukken zit ook een amendement vanuit de gemeente Barneveld om bij het verdere traject betrokken te zijn. Wil de wethouder dat ook?

De heer Van Velthuysen: als Elburg zijn wij niet in staat geweest om bepaalde onderdelen dan wel hele vakantieparken aantrekkelijk te maken voor de particuliere markt om in de verkoop te doen. Is dat niet merkwaardig met de aantrekkende economie? Wat had Elburg beter moeten doen? Waarom zullen wij kiezen voor OMVV? Het lijkt of Elburg zich daarachter wil verstoppen. Wat zijn de concrete acties geweest om de noodzaak van OMVV te voorkomen?

Wethouder Klein: *de raad meenemen als door de gemeente Barneveld wordt voorgesteld is prima.*

Er gaat niets mis, maar als het in de toekomst wel nodig blijkt om het park op een hoger plan te brengen, dan maken we graag gebruik van deze ontwikkelingsmaatschappij.

De heer Voskamp:

Wat betreft de besluitvorming: Oldebroek, Epe en Barneveld hebben ingestemd, de andere gemeenten (nog) niet.

De heer Van Velthuysen: als we het nu kunnen, waar hebben we dan de ontwikkelmaatschappij voor nodig? Wat is de meerwaarde?

Wethouder Klein: *er loopt op dit moment een traject bij een vakantiepark in onze gemeente waarbij we veel medewerking krijgen van de eigenaar, dat kunnen we als gemeente dus prima zelf. Voor het geval dat niet zou kunnen en er meer nodig is, komt een ontwikkelmaatschappij in beeld.*

De heer Van Velthuysen: is dat straks het enige park waar we mee te maken krijgen? Er zijn meerdere parken en is dit dan het enige park waar we het niet zelf kunnen doen en de rest wel?

Wethouder Klein: *in de toekomst kijken is lastig, wellicht zijn er ook parken waar hele andere problematiek speelt, bijvoorbeeld (semi-)permanente bewoning.*

De heer Voskamp: *het uitgangspunt van de gemeente bij OMVV is: alles wat we via het publiekrechtelijk spoor kunnen doen, doen we. Op dit moment speelt er op geen ander park in de gemeente een dergelijke opgave zoals op deze camping. Dat kan wel gaan spelen. Er zijn ook andere parken waar de eigendomsverhoudingen ingewikkeld liggen. Dan is het bijna onmogelijk om via publiekrechtelijk spoor tot een transformatie te komen. Daar kan dan de ontwikkelmaatschappij een rol spelen. De komende twee jaar zal meer duidelijkheid komen over de onderdelen van de samenwerkingsovereenkomst die worden uitgewerkt. Er zal dan ook opnieuw geëvalueerd worden.*

De heer Van Velthuysen: een heldere uitleg van de heer Voskamp. Ondernijning is een te groot woord in deze context. Het verzoek is om geen grote woorden te gebruiken om kracht bij te zetten.

Wethouder Klein: *daar zijn we het wel over eens. Het is goed om aan te tekenen dat het hier om een breed samenwerkingsverband gaat met ook gemeentes waar ondernijning wellicht aan de orde van de dag is.*

De voorzitter concludeert dat het stuk als hamerstuk naar de raad gaat.

6.2 Aardgasloos bouwen De Dijkjes

Vragen/opmerkingen:

De heer Dickhof: de brief van Omnia Wonen. Er was wel financiële onderbouwing maar die betrof alleen de duurzaamheid en niet de hele exploitatie. Dit geeft geen totaalbeeld van de exploitatie. Het is een lastig vraagstuk. Het is de eerste keer in Elburg dat wij hier een bijdrage voor gaan verstrekken. Wat is precies de noodzaak?

Is dit ook binnen NEO afgestemd? Bij Molenbeek wordt een groot project neergezet zonder bijdrage. Wat is het verschil precies en gaat dit een precedent scheppen met andere te bouwen woningen in deze gemeente? Er komt een andere techniek van doorbelasting. Kan dat effect hebben op de bijdrage van de gemeente?

Mevrouw Ten Have: onze vragen zijn in het nagezonden stuk voor een groot deel beantwoord.

Blijft nog wel staan dat de verwachting is dat dit eenmalig is en in de toekomst niet meer nodig is. Wat als blijkt dat deze bijdrage niet voldoende is? Krijgen we dan weer 50% daarvan op een factuur?

Mevrouw Oosthoek: het moet echt om een eenmalige bijdrage gaan.

De heer Polinder: het besluit van het college is genomen voor de beslissing van de Eerste Kamer. Het ligt nu anders. Het besluit is wel goed. Er is 40% huurwoning en het moet wel haalbaar zijn om te realiseren. Zonder de bijdrage van de gemeente zal de realisatie van de huurwoningen onder druk komen te staan.

De heer Vonk: we zijn blij dat er duurzame stappen worden genomen. In de stukken zie ik geen winst. Ligt die alleen bij de huurder doordat die lagere energiekosten heeft? Of ook bij gemeente en woningbouwvereniging. De waarde van de woning neemt toe. Wat zijn de winstpunten naast duurzaamheid?

Wat als we besluiten geen investering te doen? Gaat De Dijkjes dan niet door?

De heer Van Velthuysen: wij zijn ook blij met verduurzaming in de gemeente. Waarom investeert Omnia zelf niet? Zijn we niet ongelijk aan het behandelen? Waarom is hiervoor gekozen?

Hoe zit het met energieneutraal? Gaan we daar ook verder in doorpakken? € 7.500 per woning is veel en Omnia had zelf de verantwoordelijkheid kunnen nemen.

De heer Dijkhuizen: we moeten wel tempo maken met de bouw van sociale huurwoningen zodat een en ander niet in het slop raakt. Waar ligt de winst, ook zichtbaar in duurzaamheid? Kan dat in waarde worden uitgedrukt?

Wethouder Sneevliet: *het plan was snel veel sociale gasloze huurwoningen te gaan bouwen. Dat was nog voor het besluit van de regering om per 1 juli 2018 gasloos te bouwen.*

Op alle locaties ontstaat vertraging. Warmtepompen, zonnecollectoren et cetera; het hele pakket aan maatregelen is duurder dan een gasleiding. Huurders gaan meer huur betalen. Dat kan ook omdat er geen gasrekening meer komt. Maar dan komt men nog wel tekort. De uitstoot CO₂ wordt minder. Er blijft elektriciteit gebruikt worden, het wordt niet energieneutraal.

De heer Van Velthuysen: een aanvullende vraag: vanaf 2019 worden we min of meer verplicht gasloos te bouwen. Hoe gaan we dat de komende tijd doen? Dan zal er heel wat gedaan moeten worden en nog meer geld bij moeten.

Wethouder Sneevliet: *dat klopt, er zal veel moeten gebeuren. De reden dat wij dit als gemeente willen doen, is dat wij haast hebben met deze locatie. De Dijkjes willen we juist voor sociale huurwoningen.*

De heer Van Velthuysen: waar eindigt het? Waar begint het? Waar gaat het naartoe? Graag inzichtelijk maken welke kant we opgaan.

De heer Vonk: moeten wij straks bij elk nieuwbouwhuis bijdragen?

Wethouder Sneevliet: *het gaat hier om een pilot. De markt heeft zich nog niet aangepast aan de nieuwe realiteit maar dat zal wel gebeuren. De Dijkjes is iets eenmaligs.*

Mevrouw Oosthoek: als er koopwoningen worden gebouwd, moet de markt dat zelf oplossen. Het moet om een eenmalig bedrag gaan zonder vervolg. Het gaat hier om sociale huurwoningen en we moeten gaan bouwen.

Wethouder Sneevliet: *ook in De Dijkjes worden koopwoningen gebouwd, die krijgen geen geld. Huurwoningen krijgen wel een tegemoetkoming.*

De heer Dickhof: bij andere gemeenten (Nunspeet) kan Omnia wel gasloos bouwen zonder bijdrage van de gemeente te vragen. Omnia is de grondbezitter. Is de grondwaarde wel goed getaxeerd?

Wethouder Sneevliet: *daar heb ik op dit moment geen inzicht in en ik kan dit dan ook niet beoordelen.*

Mevrouw Ten Have: wat als dit bedrag niet genoeg is, krijgen we dan een aanvullende nota? En als we dit niet doen? Krijgen de woningen dan gasaansluiting?

Mevrouw Sneevliet: *we verwachten geen aanvullende nota maar als we het niet doen, komen er voorlopig geen sociale huurwoningen op De Dijkjes.*

De heer Polinder: In Nunspeet zal nog wel een discussie ontstaan tussen het college en Omnia over het aantal huurwoningen dat gerealiseerd moet worden als het inderdaad gasloos moet.

De heer Van Velthuysen: VVD wil graag insteken op duurzaamheid. Het is lastig met een private onderneming als Omnia met winst oogmerk. Waarom moet dit door de samenleving worden opgelost? Had Omnia de EPV niet kunnen gebruiken?

Wethouder Sneevliet: *dat zoek ik graag uit. Een woningstichting is overigens geen gewone private onderneming. Die is aan allerlei regelgeving gebonden en mag geen gebruik maken van EPV.*

De heer Steentjes: *EPV is over huurafspraken en het is de bedoeling dat 75% van de woningen onder de huurprijsgrens van € 600 ligt. Om dat te kunnen bereiken, is die bijdrage nodig en dat verklaart wellicht ook het verschil met Nunspeet.*

De heer Dickhof: waarschijnlijk is dus de grondwaarde gelijk met Nunspeet.

De heer Steentjes: *de grondwaarde voor sociale huurwoningen is € 15.000.*

De heer Dickhof: zijn er afspraken gemaakt over de snelheid van het bouwen?

Wethouder Sneevliet: *voordat er een definitief besluit wordt genomen, wil het college een schriftelijk verhaal van Omnia dat ze binnen de termijn gaan bouwen, anders krijgen ze natuurlijk geen geld.*

De voorzitter: kan dit voorstel als hamerstuk naar de raad?

De heer Van Velthuysen wil intern eerst overleggen.

De voorzitter: onder voorbehoud van de VVD gaat dit onderwerp als hamerstuk naar de raad.

6.3 Onderzoeksproject bereikbaarheid Kruismaten

Vragen/opmerkingen:

Mevrouw Veldkamp: er wordt gesproken over het aanvragen van diverse subsidies. Wordt er ook gedacht aan andere subsidies als van de provincies Flevoland en Gelderland? Het gaat niet alleen om Elburg.

Mevrouw Oosthoek: is er contact gezocht met buurgemeente Dronten? Wellicht is samenwerking mogelijk met Flevoland en Gelderland. Het uitgangspunt is dat er van de huidige bestemming wordt uitgegaan. Maar doen we dan het project niet tekort? Nieuwe ontwikkelingen moeten worden meegenomen anders is onderzoek zinloos.

Wat is hemelsbrede snelheid?

De heer Van Velthuysen: 5 juli 2017 is een motie ingediend. Veel vragen zijn eerder gesteld. De locatie zandsculpturen. Zijn inschattingen gedaan met betrekking tot belasting?

Mevrouw Ten Have: welke doelgroepen en welk toekomstperspectief? Betrek het bedrijfsleven bij het onderzoek.

Wethouder Sneevliet: *ik ben waarnemend wethouder; ik heb de opmerkingen gehoord en neem die graag mee. Er is eerder onderzoek gedaan, wat voegt dit onderzoek toe? De vragen gaan terug naar het college en er zal aandacht hiervoor zijn in het onderzoek.*

Mevrouw Ten Have: het zijn andere economische tijden, het vliegveld Lelystad zal er wel komen. Ook willen we van alles in het kader van recreatie en toerisme. Er is nogal wat mee te nemen in het onderzoek en de afwegingen.

De heer Van Velthuysen: dit is al eerder aan de orde geweest. Waarom is dat destijds gestopt en gelden deze verhinderingen nog steeds?

Wethouder Sneevliet: *het idee was destijds om de weg door te trekken via een tunnel of een brug, maar dat kwam uit in Drontermeer. De minister heeft toen een aanwijzingsbesluit genomen dat daar niet gegraven of uitgebreid mocht worden. Alternatieven liepen vast. Uiteindelijk is de rondweg gekomen.*

De voorzitter: het stuk zal als hamerstuk naar de raad gaan.

6.5 Uitvoeringsprogramma Duurzaamheid

Vervalt

6.6 Jaarverslag 2017 en handavingsuitvoeringsprogramma (HUP) 2018 toezicht en handhaving

Vragen/opmerkingen:

De heer Visscher: vraag aan de portefeuillehouder: kan dit verhaal niet eerst terug naar de collegetafel om te wachten op de beleidsnota zodat we ook opnieuw naar de prioritering kunnen kijken?

Kan er een oorzakenanalyse worden gemaakt met betrekking tot parkeerbeleid?

Wat is het profiel van permanente bewoners?

De heer Polinder: meenemen voor volgend jaar voor het nieuwe handavingsuitvoeringsprogramma. Dit jaar gaat niet meer lukken.

De heer Van Velthuysen: hoeveel meer aanvragen met betrekking tot handhaving worden er gedaan? Graag een toelichting op bijzondere werkzaamheden voor 2018 voor zover nu te voorzien (beëindiging exploitatie camping De Roskam, de pilot omgevingsplan Doornspijk, het Veluwemeer; waar gaat de gemeente op handhaven?)

De heer Dijkhuizen: drugsoverlast is een zorgelijk signaal. De toename van achtergelaten drugsafval. Kan daar een actie aan worden gekoppeld? Niet alleen monitoren.

Er zijn stappen gezet om de samenwerking te verbeteren tussen de gemeente Elburg, Oldebroek en Nunspeet. Is de samenwerking gelukt?

In dit stuk staat dat de samenwerking tussen boa en politie beter kan, terwijl vorige week in de commissie AB werd verteld dat die samenwerking goed is.

De heer Dickhof: waar hebben de waarschuwingsbrieven en de boetes aan de horeca betrekking op?

De gemeenten Nunspeet en Harderwijk voeren geluidsmetingen uit bij evenementen in verband met overlast. Dit levert waardevolle resultaten op. Kan het college dit nog meenemen? LPG-tankstations: zijn er ook overtredingen in Elburg geconstateerd?

Wethouder Sneevliet:

Beleid 2018. Het is goed om dat over 2019 uit te rollen.

Meer communicatie. Ook handhaven is belangrijk, dit heeft positieve uitwerking.

Als de economie beter draait, wordt er meer gebouwd en ook meer fout gebouwd, dus is betere handhaving van belang.

Mevrouw Lemans: waarom komt men zoveel in verweer tegen procedures? Door de prioritering is er beleid vastgesteld en wordt op kleinere bouwwerken niet meer actief gehandhaafd. Er blijven grotere zaken over en dat heeft meer impact en grotere kans dat mensen bezwaar gaan maken.

Veluwemeer en Roskam: het gaat niet zozeer om handhaven, maar meer om urenverantwoording.

De burgemeester: *drugsafval is wel een thema, boa's vinden meer afval. We zijn in gesprek met de politie. We proberen evenwicht te zoeken tussen in beeld houden en bestrijden. Een beter zicht op de aanvoerlijnen krijgen om daar op te kunnen treden.*

De samenwerking boa/politie is positief.

Waarschuwbrieven horeca: dit gaat steeds beter. Toch is 40% nog niet op orde. Het blijft een thema.

De heer Dickhof: *nog de vraag over LPG?*

Wethouder Sneevliet: *dat is niet bekend.*

De heer Dickhof: *wel belangrijk om misschien nog te achterhalen.*

Wethouder Sneevliet: *nader bericht volgt.*

De heer Van Velthuysen: *het is lastig te bepalen of drugsproblemen teruglopen. Waar is dat op gebaseerd?*

Vraag aan mevrouw Lemans: meer handavingskwesties. Meer bouwen, meer zaken die niet kloppen.

Zijn het significante overschrijdingen?

De heer Visscher: *2018 is al voor de helft voorbij dus het is prima dat dat volgend jaar ingaat. Rest nog wel de vraag over permanente bewoning. Zijn dat inwoners van Elburg? En asbest, kunnen we daar nog pijn verzachten om dat beter te laten verlopen?*

De burgemeester: *de cijfers over alcohol en drugs van de politie zijn gebaseerd op overlast.*

Het zijn harde cijfers en feiten. Wat gebeurt er achter de voordeur?

Wat gebeurt er al, waar zitten nog witte vlekken?

Als die cijfers terugkomen, zullen we die bespreken.

De heer Van Velthuysen: *kunnen we niet beter inzicht krijgen in deze cijfers? Portefeuille-overschrijdend werken om een goed beeld te krijgen wat er precies aan de hand is.*

De burgemeester: *dat is precies de bedoeling.*

Mevrouw Lemans: *over kleine overtredingen. Door de prioritering die het college heeft vastgesteld, wordt op kleine bouwwerken niet meer actief gehandhaafd. Als er een verzoek om handhaving komt, moet daar op geacteerd worden.*

Permanente bewoners: dat is heel wisselend. Een aantal komt uit Elburg, een grote groep zwerft door het land en komt dan in Elburg.

Asbest: het verwijderen van de asbestdaken is nog geen handavingskwestie: dat is pas vanaf 2024.

Oorzaakanalyse overtredingen: als er goed toezicht is, worden de overtredingen minder.

De voorzitter sluit het agendapunt.

7. Sluiting

De voorzitter sluit de vergadering om 21.45 uur.