Verslag openbare vergadering van de raadscommissie Ruimte & Groen van de gemeente Midden-Drenthe, gehouden op woensdag 17 april 2013, aanvang 20.00 uur in het gemeentehuis te Beilen

Aanwezig de leden:	*PvdA*	A. Kooistra, R.M. Raven
	CDA	R.J. Brouwer, J. Schipper
	VVD	J.M.R. Lubbers, H. de Weerd
	Gemeentebelangen Smilde-Beilen-Westerbork	H.K. Brouwer
	GroenLinks	W.H. Holvast
	Gemeentebelangen	J.F. Jonker
	D66	J.A. Westerdijk
	ChristenUnie	H. Heideveld
Afwezig:		-
Voorzitter:	M. Louissen	
Commissiegriffier:	R. Kroeze-Kruise	
Tevens aanwezig portefeuillehouders:	E. Dolfing, J. Pit	

N.B. In de loop van het 2e kwartaal is de vergadering terug te zien en af te luisteren via www.middendrenthe.nl

1. Opening

De voorzitter opent de vergadering en heet iedereen welkom.
Hij doet de volgende mededelingen:
- De heer Vrieling (VVD) is verhinderd, mevrouw Lubbers neemt waar.
- Er is één verzoek voor het spreekrecht ontvangen bij agendapunt 10: bestemmingsplan Hooghalen.

2. Vaststelling agenda

De agenda wordt conform vastgesteld.

3. Spreekrecht

Van het spreekrecht, voor onderwerpen buiten de agenda om, wordt geen gebruik gemaakt.

4. Verslag van de vergadering van 20 maart 2013

Redactioneel en inhoudelijk:

Er zijn geen opmerkingen.

5. Informatie vanuit het college

Wethouder Pit
Bestemmingsplan Kalkzandstreenfabriek Hoogersmilde
Tegen het bestemmingsplan is hoger beroep aangetekend, dat door de Raad van State ongegrond is verklaard. Het bestemmingsplan kan nu in werking treden.

Zwerfvuil bij op- en afritten
De heer Schipper van het CDA heeft in de vorige vergadering gevraagd maatregelen te treffen tegen het zwerfvuil bij op- en afritten naar provinciale en rijkswegen in onze gemeente. Rijkswaterstaat en provincie hebben inmiddels een opschoonactie uitgevoerd.
De heer Schipper dankt voor de adequate afhandeling van zijn verzoek.

6. Lijst van toezeggingen

Er zijn geen opmerkingen.

Opiniërend

7. Beleidsuitgangspunten Openbare verlichting Midden-Drenthe

De bespreking vindt plaats in één termijn. Het woord hebben gevoerd de leden: **Lubbers, Heideveld, Raven, Westerdijk, Jonker en Schipper**.
Wethouder Pit is verantwoordelijke portefeuillehouder.

Standpunten fracties:

PvdA	Over het algemeen een goede indruk van het stuk, zeker qua verduurzaming, energiezuinige verlichting, milieubelang en economische overwegingen. Fractie staat achter de inzet tot moderniseren en de keuze om niet te verlichten, tenzij met name binnen de bebouwde kom. Veiligheid blijft echter een belangrijk criterium. Zijn er tests uitgevoerd met zuinige verlichting en wordt dynamische verlichting ook overwogen? Vernieuwing en verbetering vindt gefaseerd plaats binnen bestaande budgetten, hoe dan?
CDA	Fractie kan instemmen met de beleidsuitgangspunten. Openbare verlichting heeft drie functies: sociale en verkeersveiligheid en inrichting openbare ruimte, waarbij de eerste twee bij het CDA het zwaarst wegen. Er is aandacht voor duurzaamheid en energiebesparing bij beheer en onderhoud. Het budget was de afgelopen jaren niet toereikend, hoe lang duurt het met het nu beschikbare budget voordat de achterstanden zijn ingelopen? Wordt er ook samenwerking gezocht met de buurgemeenten op het gebied van inkoop van energie en materialen en afstemming over de keuze van de verlichting in het buitengebied? Wordt er bij het huidige onderhoud al gebruik gemaakt van de best beschikbare technieken?
VVD	Indien mogelijk is minder verlichting akkoord. Wees in verband met veiligheid voorzichtig om fietspadverlichting te verwijderen. De fractie is gecharmeerd van het fietspad tussen Spier en Wijster, waar kattenogen zijn aangebracht.
Gemeentebelangen SBW	Geen opmerkingen.
GroenLinks	Geen opmerkingen.
Gemeentebelangen	Fractie staat positief tegenover de beleidsuitgangspunten, met name het inzetten op duurzaamheid en het streven naar energieneutraal werken. Echter wel kritisch tegenover het schrappen van openbare verlichting, omdat het veiligheidsgevoel niet in gedrang mag komen. Adviseert goed in kaart te brengen waar er wel of niet geschrapt kan worden.
D66	Fractie voelt zich na het lezen van het stuk ‘redelijk verlicht’. Probeer flexibel te blijven bij black spots, reageer dan adequaat en met een goed oog voor veiligheid.
ChristenUnie	Blij met aandacht voor overdaad aan verlichting, het uitgangspunt moet zijn: verlichting nee, tenzij in het belang van veiligheid en omgeving. Fractie staat zeer sympathiek tegenover het plan, vooral als het gaat om benaderingsschakelaars, dimbare, dynamische en ledverlichting. Breng ook benaderings-

	schakelaars aan in bushokjes.
Reactie pfh Pit	Neemt de reacties van de fracties mee in de verdere uitwerking van de beleidsnota. Het uitgangspunt is: geen overdadige verlichting, geen verlichting, tenzij. Energiezuinige en minder horizonvervuilende alternatieven komen in de beleidsnota aan de orde: - wegdekreflectoren op zonne-energie, - lampsterktereducering van 40 naar 24 of 24 naar 18 watt - groene habitatverlichting. - dynamische verlichting - statisch dimmen - benaderingsschakelaars (ook bij bushokjes: suggestie ChristenUnie). De verenigingen plaatselijk belang zijn gesprekspartner. Op basis van het huidige budget en binnen de begroting is de vervanging grotendeels op te vangen. De start is in 2013 om daarna in de komende jaren gefaseerd verder te gaan, wanneer armaturen afgeschreven zijn of aan vervanging toe. Op een natuurlijk moment dus. Valt de keuze op sneller uitvoeren, dan is er extra budget nodig. De gemeente blijft attent, bijvoorbeeld bij black spots. Midden-Drenthe werkt al met andere gemeenten samen in onderhoud. Na deze opiniërende bespreking wordt het concept-beleidsplan opgesteld, die aan de bevolking via inloopavonden wordt voorgelegd. Daarna volgt de adviserende behandeling in de commissie.

Adviserend

8. Bestemmingsplan Bedrijventerrein Smilde

De bespreking vindt plaats in één termijn.
Er zijn geen vragen of opmerkingen vanuit de fracties.
Wethouder Dolfing is verantwoordelijk portefeuillehouder.
Alle fracties adviseren positief.

Advies: De commissie adviseert positief.

9. Bestemmingsplan Wijster

De bespreking vindt plaats in één termijn.
Het woord voeren de leden: **Brouwer (CDA), Holvast, Jonker en De Weerd.**
Wethouder Dolfing is verantwoordelijk portefeuillehouder.

Standpunten fracties:

PvdA	Positief advies.
CDA	Positief advies. Fijn dat in het bestemmingsplan planologische ruimte is opgenomen voor 5 tot 7 starterswoningen. Het is van belang dat er bouwmogelijkheden zijn ook in de kleine kernen. Wat is de koopsom van de starterswoning? In het bestemmingsplan is voldoende gewaarborgd, dat het belang van agrariërs niet in hun bedrijfsactiviteiten wordt belemmerd. Wanneer is het bestemmingsplan locatie Nieuwe Es 6 – 8 te verwachten? Controleer de omvang van de openbare ruimte aan de Nije Weg in de verbeelding.
VVD	Positief advies. Positief dat er starterswoningen in het plan zijn opgenomen. Is het juist dat de geplande woningen, die op dit moment niet gebouwd kun-

	nen worden vanwege het aangrenzende pluimveebedrijf en de verleende milieuvergunning, wel gehandhaafd blijven om alsnog gebouwd te kunnen worden wanneer het bedrijf onverhoopt stopt?
Gemeentebelangen SBW	Positief advies.
GroenLinks	Positief advies. Tevreden met plan en reacties op zienswijzen. Fractie begrijpt de zorg van fam. Van Goch, maar wanneer de noodzaak van woningbouw is aangetoond zal een waardevermindering niet meer aan de orde zijn.
Gemeentebelangen	Positief advies Het bestemmingsplan voorziet in het kunnen bouwen in het ritme van het dorp. Een dorp moet kunnen groeien, dat is van essentieel belang voor een levendige toekomst.
D66	Positief advies.
ChristenUnie	Positief advies.
Reactie pfh Dolfing	Het college is voorstander van bouwen in het ritme van het dorp. De starterswoning heeft een kostprijs van € 125.000,-, maar deze woning is geschikt voor een koppel, maar niet voor een gezin. Het bestemmingsplan voor de locatie Nieuwe Es kan de commissie na de zomer verwachten. De opmerking van het CDA over de locatie aan de Nije Weg wordt gecontroleerd. Wanneer een waardevermindering door panden uit de omgeving objectief wordt vastgesteld, wordt er planschade uitgekeerd. Het antwoord op de vraag van de VVD-fractie is bevestigend.

Advies: De commissie adviseert positief.

10. Bestemmingsplan Hooghalen

De heer F. Hoving te Hooghalen spreekt in naar aanleiding van zijn zienswijze (zie bijlage 1).
De leden Brouwer (Gembel SBW), De Weerd, Kooistra en Raven stellen aanvullende vragen.

De inhoudelijke bespreking van het raadsvoorstel vindt plaats in twee termijnen.
In eerste termijn voeren het woord de leden**: Holvast, Jonker, Westerdijk, Kooistra, De Weerd en Brouwer (Gembel SBW**).
In tweede termijn voeren het woord de leden: **Westerdijk, Brouwer (CDA), De Weerd, Kooistra en Holvast.**
Wethouder Dolfing is verantwoordelijk portefeuillehouder.

Standpunten fracties:

PvdA	Positief advies, maar treed in overleg met de inspreker over zijn mogelijkheden binnen het bestemmingsplan.
CDA	Positief advies op basis van de uitleg van de wethouder.
VVD	Positief advies. Wanneer de inspreker het bouwblok in het oude bestemmingsplan volgens zijn wens had willen bebouwen, dan was dat ver boven de maximale grootte van de woning uitgekomen. De maximum grootte komt dichter in de buurt bij het bouwblok dat nu is toegewezen. Daarom akkoord met het bestemmingsplan.
Gemeentebelangen SBW	Retour fractie op basis van inspraakreactie.
GroenLinks	Positief advies, maar ga in overleg met de inspreker over zijn mogelijkheden binnen het bestemmingsplan.

Gemeentebelangen	Retour fractie op basis van inspraakreactie.
D66	Retour fractie op basis van inspraakreactie. 35 jaar geleden is een bouwblok van 5 woningen in een bestemmingsplan opgenomen. Die situatie is 35 jaar onveranderd gebleven en wordt nu ineens gewijzigd. Vindt dat niet correct.
ChristenUnie	Positief advies.
Reactie pfh Dolfing	Bestaande rechten blijven gehandhaafd. Het bestemmingsplan uit 1978 kent geen bouwblok alleen voor de woning van de heer Hoving, maar wel een totaal bouwblok waarbinnen vijf individuele woningen gebouwd mogen worden. Bouwblokken worden steeds via dezelfde standaardsystematiek vastgelegd in bestemmingsplannen, omdat bij het vaststellen van het bestemmingsplan niet bekend is wát er gebouwd gaat worden. Het bouwblok van de heer Hoving is royaal begrensd en een flink bouwblok, waarin volop mogelijkheden zijn om bouwvergunningvrij uit te breiden. Het positief adviseren van de zienswijze heeft consequenties voor de andere vijf ernaast gelegen woningen, maar zeker ook voor alle bestemmingsplannen. Neemt de suggestie graag over om met de heer Hoving in overleg te gaan over de bouwmogelijkheden binnen dit bestemmingsplan.

Advies: De commissie adviseert in meerderheid positief. Een aantal fracties komt in de raad met een standpunt.

11. Nota Grondprijzenbeleid woningbouwkavels

De bespreking vindt plaats in twee termijnen.
In eerste termijn voeren het woord de leden: **Brouwer (Gembel SBW), Lubbers, Heideveld, Kooistra, Westerdijk, Jonker, Brouwer (CDA) en Holvast.**
In tweede termijn voeren het woord de leden: **Brouwer (CDA), Jonker, Westerdijk en Heideveld.**
Wethouder Pit is verantwoordelijk portefeuillehouder.

Standpunten fracties:

PvdA	Positief advies. Fractie stemt in met het huidige voorstel en verzoek over een jaar de ontwikkelingen te evalueren om desgewenst bij te kunnen sturen. Ten aanzien van besluit, onderdeel 2, sluit de fractie zich aan bij het voorstel zoals verwoord door de fractie ChristenUnie.
CDA	Positief advies. Vanaf mei 2012 is deze nota als toezegging opgevoerd, dat is een lange weg. Hoe ontwikkelt de grondprijs zich in omliggende gemeenten en hoe is onze positie daarin? Is nog steeds het beeld, dat de grondprijs nu lager is als de marktwaarde? Geldt de grondprijs van € 140,-/m2 voor de kleine én hoofdkernen? Verzoekt in het algemeen tijdig te communiceren over de gang van zaken, zodat bekend is wat wanneer komt en er geen verrassingen zijn.
VVD	Positief advies.
Gemeentebelangen SBW	Positief advies.
GroenLinks	Positief advies. Fractie stemt in grote lijnen in met dit stuk. Gelooft er niet in dat lage grond-

	prijzen nieuwe inwoners aantrekt, het bevordert bovendien de doorstroming niet, maar vermindert wel de waarde van bestaande woningen. Constateert dat Midden-Drenthe al een duidelijk lagere grondprijs heeft dan Assen en Hoogeveen. Gebeurt het jaarlijks herzien van de grondprijzen op basis van inflatie of veranderende marktomstandigheden?
Gemeentebelangen	De fractie stelt voor om, gezien de financieel moeilijke tijden, de grondprijs te verlagen. Dat levert minder grondinkomsten op, maar de lokale economie krijgt wel een 'boost'. Ter gedeeltelijke compensatie gaan de rentelasten dalen vanwege de snellere grondverkoop en stijgen de inkomsten van leges en OZB. Ook kan een snellere verkoop van kavels en daardoor stijging van het aantal inwoners krimp opvangen, wat de scholen, lokale economie, middenstand, voorzieningen en leefbaarheid ten goede komt en weer financieel voordeel oplevert voor onze gemeente. Fractie is niet gecharmeerd van een diversiteit in grondprijzen, omdat dat indruist tegen het gelijkheidsbeginsel: iedere burger gelijke rechten en recht op gelijke behandeling in gelijke gevallen. Vanaf het jaar 2011 tot en met nu zijn de verkoopprijzen voor bestaande woningen gemiddeld met 20,7% gedaald, de verwachting voor 2014 is dat de daling voortzet met ongeveer 5% en dat er in 2015 een stabilisatie van de verkoopprijzen wordt verwacht. De fractie stelt daarom voor om de grondprijzen in de gehele gemeente vast te stellen op € 105,00 excl. BTW (oftewel -25%.). Als het verschil tussen verkoopprijzen van bestaande woningen en de verkoopprijzen van bouwkavels te groot zijn, blijft de verkoop van nieuwe bouwkavels op slot zitten. Het verschil is voor veel huiseigenaren te groot om dit bij een eventuele hypothecaire financiering op te vangen. De verkoopprijzen van bestaande woningen en bouwkavels zullen marktconform aan elkaar gekoppeld moeten worden. Het is niet onmogelijk om de verliezen, opbrengsten, lagere renteafschrijvingen, snellere verkoop van bouwgrond en economische voordelen bij een lagere grondprijs te kunnen berekenen. Zowel verliezen als opbrengsten zijn een indicatief getal, in de toekomst kijken kan niemand. Door de fractie gestelde technische vragen zijn maar half gelezen en de antwoorden die gegeven zijn behandelden de negatieve effecten. De grondprijzen kunnen elk jaar getoetst worden op de dan geldende omstandigheden. Bij een positief herstel van de verkoopmarkt moet dan rekening worden gehouden met een evenredige stijging van grondprijzen. De verschillen tussen verkoop bestaande woningen en grondprijzen blijven dan zo klein mogelijk, waardoor de dan positief gerealiseerde wisselwerking tussen verkoop bestaande woningen en verkoop nieuwbouwgrond blijft bestaan.
D66	Retour fractie. Ten aanzien van besluit, onderdeel 2, sluit de fractie zich aan bij het voorstel van de ChristenUnie. Besluit onderdeel 4, een jaarlijkse herziening van de grondprijzen, vindt de fractie een korte intervalevaluatie. Fractie vindt een tariefvastheid van grondprijzen niet bestendig, want binnen één jaar kan de prijs al significant veranderen. Er wordt al een waardevermindering voorgesteld in de kernen Oranje en Hoogersmilde. Is huiverig voor een korting van de grondprijs, omdat externe faktoren eerder van invloed zijn op de marktwaarde van een kavel. Wat is de meerjarenverwachting de grondprijs?
ChristenUnie	Fractie heeft moeite met onderdeel 2 van het besluit, waar een kavel die qua omvang, vorm en ligging een gedifferentieerde prijs rechtvaardigt van € 100,-/m2 voor het onrendabele deel. De voorkeur gaat er naar uit om voor het rendabele deel een m2 prijs vast te stellen van € 170,- en voor het onrendabele

	deel € 100,- zodat er een eerlijke en redelijke verdeling ontstaat. Voor een kleinere woning zou een lagere grondprijs kunnen gelden.
Pfh Pit	• Het college heeft ervoor gekozen om eerst de bouwgrondexploitatie in de raad vast te laten stellen en in het verlengde daarvan het grondprijzenbeleid. • Gaat beoordelen wat het alternatieve voorstel van de ChristenUnie ten aanzien van een gedifferentieerd tarief voor moeilijk verkoopbare kavels voor gevolgen heeft, ook afgezet tegen het collegevoorstel. • Een jaarlijkse evaluatie wordt gerelateerd aan de marktwaarde. De verwachting is dat de woningprijzen de komende twee jaar nog met gemiddeld 5 tot 7 % gaan dalen, met een stabilisatie in 2015. Deze daling kan ook effect hebben op de marktwaarde van de grond. Vandaar een evaluatie op basis van bijv. WOZ-waarde en informatie van makelaars • Gemeentebelangen stelt een moeilijk te beantwoorden vraag: een berekening van een lagere verkoopprijs, rentelasten en opbrengsten. De markt is zodanig dat er de afgelopen jaren geen grond is verkocht en de grondprijs niet bekend is, ook niet wat de effecten zouden zijn van een lagere grondprijs. . • Het feit dat er geen grond verkocht wordt is veel meer te wijten aan externe faktoren, zoals het rond kunnen krijgen van de financiering. • Wel is berekend dat een verlaging tot € 120,-/m2 een verlies te verwachten is van ruim € 8 ton. Bij € 130,-/m2 wordt dit bedrag met de helft verhoogd. • Het verlies moet wel gefinancierd worden. • In omliggende grotere plaatsen buiten onze gemeente zijn de grondprijzen beduidend hoger. Gemeente De Wolden heeft besloten om de prijs te verlagen van € 190,- naar € 147,50/m2. • De grondprijs is gebaseerd op ervaringen vanuit de makelaardij, en is conform de marktwaarde. De € 140,-/m2 prijs geldt niet voor de grote kernen, waar de gemeente op dit moment ook geen gronden in exploitatie heeft. • Gemeentebelangen stelt voor om de korting op gronden op te vangen via extra opbrengsten van leges en OZB, maar dat zijn twee verschillende grootheden. De één heeft betrekking op de exploitatie van de bouwgrond en de bestemmingsplannen, de ander zijn reguliere inkomsten die standaard structureel in de begroting worden opgenomen. • Er gelden lagere grondprijzen voor Oranje en Hoogersmilde. Dit is conform de werkelijkheid, zoals de makelaars hebben aangegeven.

Advies: De commissie adviseert in meerderheid positief, met uitzondering van de fractie Gemeentebelangen. D66 komt in de raad met een standpunt.

12. Ingekomen stukken

Ingekomen stukken 12.2 en 12.3: zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Nagtegael
De heer Westerdijk informeert waarom zienswijzen aan de raad worden aangeboden.
De voorzitter antwoordt dat de raad beslist over de afhandeling van de ingediende zienswijzen, aan de hand van een voorstel van het college.

13. Rondvraag

Aanleg nieuw stukje fietspad tussen Balinge en Witteveen
Mevrouw Raven informeert of het doorsteekje al is aangelegd.
Portefeuillehouder Dolfing deelt mee dat er op korte termijn een overleg plaatsvindt met de Vereniging plaatselijke belang Broekstreek en de scholen. Met een eerste grondeigenaar liepen de gesprekken vast, met een huidige grondeigenaar is wel tot overeenstemming gekomen. De gemeente koopt geen grond aan.

Overtollig bushokje in Zwiggelte
De heer Brouwer (Gembel SBW) vraagt, omdat de buslijn door Zwiggelte is opgeheven, of de nog in goede staat verkerende bushalte op een andere plek weer een goede bestemming kan krijgen.
Portefeuillehouder Pit deelt mee dat hierover overleg is geweest met het OV-bureau Groningen-Drenthe. Het bushokje krijgt een nieuwe plek bij de afslag Zwiggelte, langs de weg Beilen-Hooghalen.

Slechte plekken in bestrating Esweg te Beilen
De heer Jonker vindt dat de bestrating van de Esweg op meerdere plekken slecht is en vraagt of deze situatie is meegenomen in het programma groot onderhoud wegen.
Portefeuillehouder Pit deelt mee dat dit als klein onderhoud wordt aangemerkt.

14. Sluiting

De voorzitter sluit om 21.45 uur de vergadering.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raadscommissie Ruimte & Groen, gehouden op 19 juni 2013.

de commissiegriffier, de commissievoorzitter,

R. Kroeze-Kruise M. Louissen

Aantal bijlagen: 1 spreekrechtbijdrage