



Verslag openbare vergadering commissie Ruimte 29 maart 2021

Aanvang	19.30 uur
Plaats	Digitale omgeving (Teams-vergadering)
Aanwezig	de voorzitter: G. van der Rhee de leden: CDA: H.J. Mateman, R. de Gooijer CU-SGP: H. Sellies, J. Tuinman D66/GL: G. Kwekkeboom, D.J. Landman-Kok GBP: W. de Weerd, A.J. van Duren PvdA: B. Horst, M.L. Bosman VVD: A. Jalink het college: burgemeester J.W. Wiggers en de wethouders Y. Çegerek, W.I. Meijer en S.J.L. Nienhuis Commissiegriffier: J. Kok Ambtelijke ondersteuning: B. Bessels griffiemedewerker, M. van der Veer, notulist; J. Mijnheer, trainee/advisieur
Afwezig met kennisgeving	S.I. van Amerongen, B.J. van der Linde, B.D. Volkers

5

Algemeen

Voorafgaand aan de opening roept de commissiegriffier de ingelogde deelnemers per persoon op.

10 De voorzitter stelt vast dat de raads- en commissieleden daadwerkelijk aanwezig zijn en dat het quorum aanwezig is en geeft nog enkele aandachtspunten voor deze TEAMS-vergadering mee.

1. Opening en mededelingen

Voorzitter:

- 15 - Ik open de vergadering en heet iedereen welkom. Ook welkom: de inwoners van Heerde via de live verbinding van de lokale omroep RTV794.
- Een speciaal woord van welkom voor een aantal deelnemers van de cusus politiek actief. De griffie organiseert deze cursus voor inwoners van Heerde die geïnteresseerd zijn in de lokale politiek. Daaraan nemen 12 inwoners deel.
- 20 - De raadscommissievergadering wordt als gevolg van de beperkende maattregelen rond het coronavirus digitaal gehouden. In verband met deze maatregelen is besloten als plaats van de vergadering deze digitale omgeving (Teams-vergadering) aan te wijzen.

Afmeldingen:

- 25 • De heer Volkers is afwezig. De heer Jalink vertegenwoordigt de VVD-fractie;
- De heer Van der Linde (CU/SGP) wordt vervangen door de heer Tuinman;
- Mevrouw Van Amerongen (D66/GL) is afwezig en wordt vervangen door mevrouw Landman.

30 Enkele fracties hebben rondvraagpunten aangekondigd. Deze zijn doorgezet naar het college en de organisatie om zo mogelijk ter vergadering voor beantwoording door de portefeuillehouder te kunnen zorgen.

2. Melding van sprekers bij agendapunten en vaststelling agenda

- Er hebben zich geen sprekers aangemeld.

- De voorzitter vraagt of de commissieleden wijzigingsvoorstellen voor de agenda hebben. Mevrouw Kwekkeboom wil graag een opmerking maken bij agendapunt 6. De voorzitter zal mevrouw Kwekkeboom bij dat agendapunt de gelegenheid geven een toelichting te geven. De agenda wordt gewijzigd vastgesteld.

3. Verslag commissievergadering Ruimte en Samenleving 8 maart 2021

De heer Horst: Op pagina 1, regel 25 heb ik gevraagd naar een reactie op onze rondvraag van 1 februari. De heer Wiggers heeft toegezegd dat er een schriftelijke reactie zou komen. Wanneer kunnen we die verwachten? Burgemeester Wiggers geeft aan dat dit hem is ontschoten. Het antwoord komt nog en dit punt wordt op de toezeggingenlijst geplaatst. De heer Jalink: De vragen die de fractie van de VVD heeft gesteld zijn naar tevredenheid beantwoord. Het verslag wordt ongewijzigd vastgesteld.

4. Lijst met aandachtspunten, toezeggingenlijst, moties en bestuursagenda

4.1 Aandachtspuntenlijst Ruimte

Mevrouw Landman over het punt 'verkeersmaatregelen centrum': Ter hoogte van het restaurant waren verkeersremmende maatregelen getroffen. Die zijn weer weggehaald. Was dit een proef? Komt dit nog terug? Wethouder Cegerek: De drempels zijn weer weggehaald en komen niet meer terug. Alle ideeën over verkeer in het centrum worden later bij de centrumontwikkeling verder gezien. De heer Tuinman: Hier hebben we een memo ARI over gehad. De vraag die ik daar over heb, stel ik schriftelijk aan het college.

4.2 Toezeggingenlijst

Er zijn geen vragen of opmerkingen.

4.3 Moties

Er zijn geen vragen of opmerkingen.

4.4 Bestuursagenda

Er zijn geen vragen of opmerkingen.

5. Spreekrecht publieke tribune over punten die niet op de agenda staan

Er hebben zich geen sprekers aangemeld.

Hamerstukken

6. Instellen adviescommissie Omgevingswet

Mevrouw Kwekkeboom: De fractie van D66/GL vindt het opmerkelijk dat op basis van mondelinge contacten besloten wordt deze commissies samen te voegen. Is het functioneren van de commissies wel goed geëvalueerd?

Voorzitter: Doordat u een vraag stelt, geeft u aan dat u dit onderwerp niet als A-onderwerp wilt doorgeleiden naar de raad. De voorzitter vraagt of het college een toelichting kan geven, of dat dit onderwerp moet worden besproken. Wethouder Nienhuis: Er wordt naar een evaluatie over het functioneren van deze commissies gevraagd, wat consequenties heeft voor het instellen van deze adviescommissie. Op basis van de komende Omgevingswet worden beide commissies sowieso opgeheven. Mevrouw Kwekkeboom: Het is inderdaad een verplichting, maar als je het opnieuw inricht, is het goed om te evalueren hoe het tot nu toe werkte. Het hoeft niet de consequentie te hebben dat het dan helemaal ophoudt, maar het is wel fijn om er informatie aan toe te voegen. Wethouder Nienhuis: Beide commissies komen niet vaak in de raad naar voren. We kunnen wel voor nadere informatie over het functioneren van deze commissies zorgen. De adviescommissie die we moeten instellen vanwege de komende Omgevingswet is een verplichting. Voorzitter: De raad neemt straks het besluit over de verordening om de Gemeentelijke Adviescommissie Omgevingswet 2021 vast te stellen. Bij de uitvoering staat: *Nadat de raad heeft besloten zal met de bestaande*

adviescommissie worden toegewerkt naar de omzetting in een adviescommissie Omgevingswet. Dus ook de bestaande commissie zal daarbij worden betrokken en het krijgt nog een vervolg. Mevrouw Kwekkeboom: Daar kan ik me in vinden. Het gaat vooral om de ruimtelijke kwaliteit. De voorzitter stelt vast dat agendapunt 6 als A-onderwerp naar de raad kan worden doorgeleid.

5 Adviezen/bespreken Ruimte

7. Procesvoorstel omgevingsvisie

10 Introductie onderwerp: De eerste fase voor de totstandkoming van de omgevingsvisie is afgerond. Er ligt een concept omgevingsvisie. Daarin zijn de kernkwaliteiten van de gemeente beschreven, een aantal principes geformuleerd en een negental opgaven gedefinieerd. In een procesvoorstel staat het proces voor de vaststelling van de omgevingsvisie door de raad. Het college vraagt de commissie te adviseren over het procesvoorstel om te komen tot een door de raad vastgestelde omgevingsvisie. Het voorstel ligt nu eerst ter bespreking in de commissie voor.

15 Eerste ronde

20 De heer Jalink: Vanuit de klankbordgroep heb ik hier aan deelgenomen. Er zijn verschillende bijeenkomsten geweest en we hebben gesprekken gehad met burgers. We zien er veel kernpunten en kwaliteiten in en in het voorstel zijn veel thema's uitgewerkt. Voor de VVD is het heel herkenbaar en wij kunnen ons redelijk goed in het voorstel vinden. 19 april komen we hier op terug en wordt het verder doorgesproken. Wat hier ligt is voor de VVD goed om mee verder te gaan.

De heer Van Duren: GBP kan zich prima vinden in het voorstel. Het zal verder moeten worden uitgewerkt, maar we kunnen hier prima mee leven.

25 De heer Mateman : De fractie van CDA is erg blij dat er concrete stappen worden gezet om toe te werken naar de Omgevingsvisie. Bouillon moet lang trekken voor een goede soep, dus we hopen dat het goed smaakt. Licht er voor de themaraad van april een concept Omgevingsvisie waarin de kernkwaliteiten zijn beschreven? Dan kunnen we het gesprek hebben over wat we echt belangrijk vinden en wat we willen behouden en wat we willen ontwikkelen. We moeten scherp hebben wat we 30 in de raadsvergadering van 14 juni vaststellen. Misschien is het goed dat nog wat concreter te maken. Het CitizenLab is een tool om op een digitale manier burgers te betrekken. Is er een forum vanuit de ambtelijke organisatie of de raad om mee te denken over de vragen die in het CitizenLab worden gesteld? De fractie van CDA is blij met dit voorstel.

35 De heer Sellies: De fractie van CU-SGP onderstreept de laatste woorden van de heer Mateman. Het is een goede ontwikkeling. Regels die soms wat knellen worden zo makkelijker. De fractie van CU-SGP kan instemmen met dit stuk.

40 Mevrouw Kwekkeboom: De fractie van D66/GL kan zich vinden in het schuiven van processen en kan zich aansluiten bij de woorden van de heer Mateman. Wij willen allen invulling geven aan de ruimtelijke kwaliteit. Dat is belangrijk, maar daar wordt in deze processen nog niks over gezegd. Wij zijn benieuwd hoe we daar de discussie over kunnen voeren. Nog een opmerking: in bijlage 6.3 wordt gesproken over de MER, maar die komt in agendapunt 7 niet meer terug. Hoe is het daarmee 45 gesteld?

Mevrouw Bosman: De fractie van de PvdA vindt dit een overzichtelijk procesvoorstel en is benieuwd naar het vervolg.

Beantwoording door het college

50 Wethouder Nienhuis: De fractie van het CDA vraagt of er voor de themaraad al een concept toegestuurd kan worden met een aantal kaarten. Ik zal dit navragen en het antwoord komt terug in het verslag. De heer Mateman ontvangt dit bij voorkeur voor de themaraad. De heer Mateman vraagt wat er 14 juni wordt vastgesteld. Ook dit zal ik navragen bij de ambtenaren. Mevrouw Kwekkeboom vraagt naar de ruimtelijke kwaliteit. Daar gaan we het in de themaraad over hebben.

Tweede ronde

De heer Mateman: Het zou mooi zijn als we ons goed konden voorbereiden op de themaraad. We willen graag scherp hebben waar we over besluiten. Het is een conceptstuk wat nog verder het traject in gaat. We willen als advies meegeven een panel in te richten van mensen die meedenken in het opstellen van de vragen die aan burgers worden voorgelegd, zodat het vanuit de vraagstelling van de burger wordt benaderd.

Mevrouw Kwekkeboom: Ik kan me vinden in de vraag van de heer Mateman over het CitizenLab. Ik heb vandaag de vragen beantwoord over de RES en dat waren best lastige vragen om als leek te beantwoorden. In agendapunt 6 wordt gesproken over de MER, maar dat komt in agendapunt 7 in de procesbeschrijving niet terug.

Beantwoording door het college

Wethouder Nienhuis: Ik zal via het verslag beantwoorden wanneer de MER aan bod komt. Het advies van het CDA omtrent het samenstellen van een panel voor het formuleren van de vragen is een nuttige opmerking die ik zal meenemen.

[Aanvulling op het verslag, nadere ractie van de portefeuillehouder:

- *MER-rapportage
Bij behandeling van de ontwerp omgevingsvisie in de gemeenteraad (oktober 2021) wordt aangegeven hoe met de milieueffectrapportage wordt omgegaan.*
- *Uitwerking van punten voor de inhoudelijke besluitvorming in de raadsvergadering van 14 juni
De uitgewerkte kernkwaliteiten, principes en opgaven (= concept omgevingsvisie) worden voor advies voorgelegd aan de raadscommissie Ruimte. In tegenstelling tot het eerder voorgelegde procesvoorstel en in verband met de aanlevertermijnen wordt gestuurd op behandeling in de raadscommissie Ruimte van 21 juni 2021.*
- *Zo mogelijk voor de themaraad van april een nadere invulling toe te zenden van de concept omgevingsvisie en kaartmateriaal; kernkwaliteiten; ruimtelijke kwaliteit
Dit is in verband met de planning niet mogelijk.*
- *Een panel te betrekken bij het opstellen van vragen voor de burger bij participatieplatform CitizenLab (burgergericht formuleren)
Deze suggestie wordt overgenomen. De klankbordgroep Omgevingswet wordt betrokken, voordat de concept omgevingsvisie op 1 juni 2021, via het participatieplatform wordt gepubliceerd.]*

Advies per fractie/samenvattende conclusie voorzitter:

De commissie geeft het procesvoorstel zoals dat voorligt graag aan het college mee om te gaan volgen.

8. Evaluatie De Kolk

Introductie onderwerp: Na vaststelling van het gewijzigde bestemmingsplan de Kolk in 2018 heeft de raad het college verzocht een procesevaluatie te schrijven. In deze evaluatie reflecteert het college op de voorbereiding en totstandkoming van het nieuwbouwplan 'De Kolk' in Wapenveld. Het college vraagt de commissie advies over het evaluatierapport 'De Kolk' en met name op de daaruit voortvloeiende leerpunten. De leerpunten over participatie worden overgebracht aan de Rekenkamercommissie. Die commissie doet momenteel onderzoek naar inwonerp participatie en de rol van de raad. Op 23 maart is een extra bijeenkomst over dit onderwerp gehouden waar een technische toelichting is gegeven door de specialisten uit de organisatie. Daarbij zijn vragen van raadsleden beantwoord. Alle fracties waren daarbij vertegenwoordigd.

We kunnen nu overgaan tot de inhoudelijke behandeling. Er worden geen technische vragen meer besproken. Het voorstel ligt nu eerst ter bespreking in de commissie voor.

Wethouder Nienhuis: Tijdens het technisch beraad zijn een aantal technische vragen gesteld waar destijds niet direct antwoord op is gegeven. Graag geven we nu een korte reactie. De voorzitter stemt hier in toe.

Beantwoording technische vragen door wethouder Nienhuis

Vraag: Wat is de juridische positie van artikel 22 in de SOK?

Antwoord: Artikel 22 uit onderhavige overeenkomst heeft een soortgelijke strekking als hetgeen kan worden ingeroepen bij de rechter op grond van Artikel 6.258 van het Burgerlijk Wetboek. Artikel 22 is een standaardbepaling in dit type contracten. De bepaling wordt opgenomen om eventuele onvoorziene toekomstige uitzonderlijke situaties mogelijk te hebben om de overeenkomst te wijzigen en/of te beëindigen. Het is niet een bepaling die 1, 2, 3 kan worden ingeroepen. Het is immers niet wenselijk voor partijen dat die overeenkomst op willekeurige momenten eenzijdig kan worden opgezegd. Het feit dat dit artikel is opgenomen in deze overeenkomst geeft de gemeente geen zwakkere positie. Artikel 22 geeft de mogelijkheid om partijen uit een mogelijke impasse van uitvoering van dezelfde overeenkomst te komen. Daarnaast is het goed te benoemen dat artikel 22 niet de reden is voor de ontwikkelingen die daarop gevolgd hebben. Veel meer is het een instrument om te gebruiken wanneer er onvoorziene omstandigheden ontstaan en het contract door die onvoorziene omstandigheden niet kan worden uitgevoerd.

Vraag: Is er een alternatief voor artikel 22?

Antwoord: Als het artikel niet wordt opgenomen, is artikel 6.258 van het Burgerlijk Wetboek van toepassing. Dat heeft uiteindelijk dezelfde strekking.

Vraag: Kan de raad worden geïnformeerd wanneer er gebruik wordt gemaakt van artikel 22?

Antwoord: Het is mogelijk in dat soort gevallen contact op te nemen met de raad. Wel is het goed te beseffen dat dit soort gevallen in processen voorkomen waarbij je niet altijd de openbaarheid wilt opzoeken. Dit om de onderhandeling niet te willen vertragen of saboteren. Aan de andere kant kan het ook om gevallen van redelijkheid en billijkheid gaan. In dit geval de crisis en daarmee de tegenvallende animo voor duurzame woningen.

Vraag: Er is tijdens het technisch beraad stilgestaan bij andere opties voor keuzes toen duidelijk werd dat twee-onder-een-kappers niet haalbaar bleek. Is de optie om te ontbinden en te wachten op een volgende ontwikkeling voldoende afgewogen?

Antwoord: Daar is uitvoerig bij stilgestaan. Hierover is destijds ook afstemming geweest met advocatenkantoor Nysingh. Daar is deze situatie voorgelegd. Een overeenkomst kan niet zomaar worden opgezegd. Als het contract wordt opgezegd om bepaalde redenen betekent dat niet dat er automatisch carte blanche is voor een nieuwe ontwikkeling. Er is gekozen voor een oplezing, waarbij een afweging is gemaakt tussen alle bestaande gemeentelijke belangen. Het antwoord op de vraag of ontbinden van het contract mogelijk was, is te vinden in het advies van Nysingh. Zij zijn er duidelijk in dat het de gemeente niet vrij staat om eenzijdig de samenwerking te beëindigen indien het plan voor de rijwoningen niet door gaat. De gemeente zal te goeder trouw moeten onderhandelen over een oplossing en, als die er niet komt, formeel afscheid moeten nemen. Of dit tot financiële aanspraken over en weer zal moeten leiden, is niet bij voorbaat gegeven. Uitkomst zal in ieder geval zijn dat de gemeente die de grond niet levert ook het betreffende gedeelte van de koopprijs niet ontvangt.

Vraag: Op welke wijze is de raad geïnformeerd over het uiteindelijke plan? Er was tijdens het technisch beraad discussie of dat informeel zou zijn geweest.

Antwoord: Geveke heeft de gemeente op 9 mei 2017 een nieuw voorstel gedaan voor bebouwing rondom 'De Kolk'. In de vergadering van 30 mei 2017 heeft het college besloten een positief standpunt in te nemen. De raad is hierover middels een geheime ARI geïnformeerd op 13 juni 2017. Of er in de periode tussen 9 mei en 13 juni ook informeel is gesproken over het voorstel is niet duidelijk. Het is in ieder geval niet in de beschikbare documenten terug te vinden.

Eerste ronde

De heer De Gooijer: De fractie van het CDA spreekt allereerst haar complimenten uit voor het verstrekken van de informatie. Het document bevat een goede opsomming van de gebeurtenissen door de tijd heen en bevat vele handvatten om lering uit te trekken voor vergelijkbare gevallen waar we als gemeente in de toekomst ongetwijfeld mee te maken gaan krijgen. Het is dan ook zaak om

met deze handvatten de juiste conclusies te verbinden en hier lering uit te trekken, zodat deze ingebed kunnen worden in de werkwijze van onze organisatie en in de besluitvorming.

Het is goed te beseffen dat we tijdens de realisatie van de plannen midden in een economische crisis zaten en dat de gemeente financieel al een achterstand had op de grondexploitatie. Op het moment dat de plannen in kannen en kruiken waren is de raad pas een keuze voorgelegd om het plan aan te passen en die 36 huurwoningen te laten bouwen. Deze keuze was eigenlijk geen keuze meer, maar een kwestie van slikken of stikken. In die raadsvergadering is het bestemmingsplan vastgesteld en daarmee zijn de financiële consequenties voor de gemeente vast komen te staan. Uiteindelijk met een fors verlies, terwijl medio 2018 de omslag op de woningmarkt al zichtbaar werd. Waarom is er na jaren van afboeken niet nog even gewacht? Is toen onderzocht wat de verwachtingen voor de nabije toekomst zouden zijn? Wellicht had een deel van deze financiële tegenslag voorkomen kunnen worden door op een eerder moment de tussenstand van de plannen te delen. Er had dan wellicht gezamenlijk met de raad een afweging kunnen worden gemaakt en een richting kunnen worden bepaald. Hoe gaan we ervoor zorgen dat er in de toekomst beter en tijdig met de raad wordt gecommuniceerd?

[Aanvulling op het verslag: Er is niet gewacht met afboeken, omdat het proces om te komen tot afboeken niet een op zichzelf staand besluit is geweest. Het is een logisch vervolg geweest op gesprekken die door jaren heen zijn gevoerd en de uitkomst van deze gesprekken. Door de jaren heen bestond de wens om de overeenkomst af te ronden en daarmee de grondexploitatie te kunnen sluiten. Het contract met onze contractspartij in deze ontwikkeling (Geveke) was hierbij leidend en door de jaren heen is er dan ook altijd met elkaar gesproken over de mogelijke manieren waarop er uitvoering kon worden gegeven aan de overeenkomst en gezocht naar oplossingen in deze. Er is dus niet specifiek onderzoek gedaan naar de verwachtingen van de nabije toekomst, omdat er al die tijd gezocht is naar een oplossing (en dus het afronden van de overeenkomst).]

Uit het rapport blijkt dat de informatievoorziening naar de burgers technisch gezien afdoende was, maar wat in mijn ogen niet onderbelicht mag blijven is het feit dat mensen, die jaren in het ongewisse zijn geweest over de invulling van hun wijk, niet voldoende in de plannen en de uitwerking daarvan zijn meegenomen. Dit heeft tot grote onvrede in de buurt geleid. Dat was met name het geval op de informatieavond op 16 januari 2018. Hoe heeft dit zo kunnen gebeuren en welke lessen trekt het college hier uit?

De anterieure overeenkomst met Geveke verbindt beide partijen aan elkaar en zorgt voor verplichtingen aan beide zijden. Achteraf leidt deze overeenkomst tot een ongewenste situatie waarbij de gemeente de financiële lasten draagt, maar Geveke de lusten als men het bouwen en opleveren van de woningen heeft. Zijn er juridisch mogelijkheden om deze risico's expliciet te benoemen en hierover vooraf explicietere afspraken te maken?

[Aanvulling op het verslag: Partijen kunnen gezamenlijk bepalen wat zij in een overeenkomst willen opnemen. Partijen kunnen er dus ook voor kiezen om een overeenkomst geheel dicht te spijkeren en alle risico's uitputtend te beschrijven. Nadeel is dat je hiermee ook alle bewegingsruimte uit de overeenkomst wegneemt. Hierdoor kunnen bij de uitvoering van de overeenkomst ook allerlei ongewenste hordes ontstaan. Het is de vraag of er nog een praktisch uitvoerbaar contract blijft bestaan of dat het voor beide partijen een wurgcontract wordt. Het is dus een kwestie van afwegen van voor en nadelen als het gaat om het opnemen van bepaalde afspraken. De risico's bij een ontwikkeling en de kans dat een bepaald risico zich voordoet kan per ontwikkeling verschillen. De expliciete te maken afspraken zijn daarmee afhankelijk van de specifieke ontwikkeling en de kenmerken van die ontwikkeling.]

Overigens blijft de kans bestaan dat er wordt gedacht een uitputtende lijst van risico's te hebben beschreven in de overeenkomst, en er toch alsnog een onvoorziene risico zich voordoet. Om die reden wordt er gekozen voor artikel over onvoorziene omstandigheden.]

De heer Tuinman: Voorzitter, aan de Commissie wordt, kort samengevat, gevraagd met name te reflecteren op de leerpunten uit het evaluatierapport en de leerpunten, die met het onderwerp participatie te maken hebben, bij het lopende participatieonderzoek van de Rekenkamer onder te brengen. Op zich wezenlijke vragen, maar voordat de fractie van CU-SGP daarop een reactie geeft, willen wij een aantal discussiepunten naar voren brengen. Zoals u van ons gewend bent, is het ook nu niet onze bedoeling om op detailniveau te discussiëren, maar willen we uit het Evaluatierapport een aantal onderdelen nader benoemen, die naar onze mening in het rapport onderbelicht zijn en

daarom als aanvullende aandachtspunten aangemerkt dienen te worden. Overigens complimenteren wij het College en het ambtelijk apparaat met de zeer uitgebreide toelichting op de gehele ontstaansgeschiedenis van de nieuwbouw rondom De Kolk in Wapenveld, hier zitten naar onze mening de nodige uurtjes en het daarmee gemoeide geld in, inclusief de technische toelichting van vorige week dinsdag, dat mag ook genoemd worden. Tevens onderschrijven wij grotendeels de aangehaalde argumenten/leerpunten en maken wij gebruik van de mogelijkheid, zoals onder Kanttekeningen vermeld, van aanvullende leerpunten.

Vanaf het moment dat een nieuwbouwplan wereldkundig wordt gemaakt, gaat dit een eigen leven leiden, zo ook bij het nieuwbouwplan rondom De Kolk. Alle betrokkenen, zowel professioneel als belangstellenden voor een woning en omwonenden, zijn hierbij respectievelijk rationeel en emotioneel betrokken. De professioneel betrokkenen proberen een gezamenlijk belang tot stand te brengen en de categorie woningzoekenden en omwonenden hebben veelal een individueel belang bij het project. In de inleiding van de voorliggende discussienota geeft het College aan dat de evaluatie van het proces rondom De Kolk intern heeft plaatsgevonden, dat wil zeggen op basis van de voorhanden zijnde interne informatie. De fractie van CU-SGP vindt het een groot gemis dat er geen externe evaluatie heeft plaatsgevonden, dat wil zeggen met externe actoren in dit proces, zoals potentiële woningzoekenden, omwonenden, makelaars, leden van de Dorpsraad en overige betrokkenen. Maar ook ons als raadsleden. Nu bekruipt onze fractie het gevoel van "de slager keurt zijn eigen vlees", waardoor de evaluatie een eenzijdig karakter heeft en daardoor aan kwaliteit inboet.

Vervolgens lezen we in de evaluatie in feite niets over het volkshuisvestelijke aspect van de koerswijziging van 20 2/1 kap woningen naar uiteindelijk 36 huurwoningen in de geliberaliseerde sector. Meerdere malen wordt naar onze mening te gemakkelijk de economische crisis als oorzaak van deze wijziging aangehaald en komt het volkshuisvestelijke aspect van de nieuwbouw rondom De Kolk in het verhaal niet of weinig voor. Met andere woorden, we betwijfelen of inderdaad alles uit de kast is gehaald om het aanvankelijke bouwconcept van 2/1 kap woningen, nota bene gebaseerd op een destijds actueel woningbehoefte onderzoek, te kunnen realiseren. En ja, daar hoort natuurlijk de mogelijkheid van prijsaanpassingen bij. Dat de gemeente de grondprijs heeft aangepast is inmiddels wel duidelijk, echter we lezen niets of de ontwikkelaar ook bereid is geweest om de prijzen van de woningen naar beneden bij te stellen. We vernamen dat een dergelijk project in buurgemeente Hattem wel van de grond is gekomen. Met andere woorden, onze fractie betwijfelt of er wel voldoende marktonderzoek gedaan is, bijvoorbeeld met behulp van lokale, regionale en landelijke makelaars, om te bezien of de woningen, met prijsaanpassing, wel verkoopbaar bleken. De opmerking onder 6.4 in het Evaluatierapport van "*verder kunnen we ons enkel baseren op de uitspraak van de Raad van State hierover*" is wat onze fractie betreft te gemakkelijk en duidt op het afschuiven van de verantwoordelijkheid die de gemeente heeft als het gaat om goede voorlichting aan de bewoners omtrent nieuwbouwplannen in onze gemeente.

Onze fractie bekruipt de gedachte dat het de potentiële ontwikkelpartij wel erg goed uitkwam dat een belegger, met de switch van 20 koop- naar 36 huurwoningen, zijn interesse voor het project toonde. Aan het volkshuisvestelijke aspect van deze switch wordt in de evaluatie geen aandacht besteedt, maar lijkt het er op dat het binnenhalen van het beoogde financiële resultaat door de ontwikkelaar de doorslag heeft gegeven en hiermee het boek van nieuwbouw rondom De Kolk tot tevredenheid van alle partijen gesloten kon worden.

Onder punt 7.3 van het Evaluatierapport wordt opgemerkt dat er voor de 36 huurwoningen voldoende markt was, mede gelet op het feit dat alle woningen momenteel zijn verhuurd. Voorzitter, we weten allemaal dat er de laatste jaren een grote krapte is op de lokale woningmarkt en dat de vraag naar adequate woonruimte vele malen groter is dan het aanbod. Dan is het niet zo moeilijk om, ook duurdere, huurwoningen bezet te krijgen. Maar woningen bouw je in de regel voor een lange periode, waarbij dan een langere termijnvisie van doorslaggevende betekenis moet zijn o.b.v. o.a. demografische en economische ontwikkelingen. Ook doet zich de vraag voor of onze lokale volkshuisvestelijke doelen, waaronder het bevorderen van de doorstroming op de woningmarkt, optimaal gerealiseerd zijn. Het gaat te ver om te vragen hoe de populatie van de betreffende woningen er momenteel uit ziet, maar het was wel volledig geweest als dit ook in het Evaluatierapport benoemd was.

- Kortom voorzitter, we zien het voorgaande als een leerpunt voor volgende woningbouwprojecten, waarbij een integrale afweging van belangen op een transparante wijze met alle betrokken partijen besproken dient te worden, op voet van gelijkwaardigheid. En natuurlijk is geld genereren van groot belang, maar niet alleen voor de kortere termijn, vinden wij.
- 5 Tenslotte, voorzitter, zien we de reactie van het College op de hier aangehaalde standpunten graag tegemoet. Dat mag in deze vergadering maar ook in een volgende commissievergadering als er eerst nog interne afstemming dient plaats te vinden. Dank u voor uw aandacht.
- 10 Mevrouw Landman: Voorzitter, Als fractie D66/GL zijn we blij met een evaluatiedocument van De Kolk. We vonden het ook prettig dat we een technisch beraad hadden waarin we veel verhelderingsvragen kwijt konden m.b.t. de inhoud. Ook de reactie van vanavond vonden we prettig. Wel moet ons van het hart dat we de evaluatie een redelijk oppervlakkig document vinden. Er zijn bijvoorbeeld geen diepgaande interviews gehouden. Er zijn geen mensen bevraagd en
- 15 wellicht zijn ook mensen die dit dossier beheerden al vertrokken. Er is gekeken of procedures goed zijn verlopen. Eigenlijk weten we dan nog niet zoveel. Een te eenzijdig beeld zonder onze inwoners betrokken te hebben.
- Voorzitter, om voor de toekomst toch zoveel mogelijk leerpunten uit dit dossier te trekken, hebben we als fractie D66/GL de volgende punten die we graag als lering mee willen geven en waar nog op
- 20 gereageerd zou kunnen worden. Dat mag wat ons betreft ook een andere keer.
- In hoofdstuk 4 m.b.t. Artikel 22 in de anterieure overeenkomst indien de omstandigheden waaronder deze overeenkomst is gesloten, enz. dat niet meer in redelijkheid gevraagd kan worden dat de overeenkomst wordt nagekomen. Goed om dit op een andere manier in overeenkomsten op
- 25 te nemen. In het contract zal dan opgenomen moeten worden zodra het beeld van het plan verandert dat dit in gezamenlijkheid moet worden opgelost en dat dit ons inziens via de raad moet gaan lopen. En niet effe als mededeling moet worden gezegd, of in een raadsinfo. Dat is wat ons betreft een leerpunt. De raad dient hier meer stuur te nemen!
- 30 De vraag blijft bij onze fractie of er voldoende is geadverteerd om de 2 onder 1 kap aan de man te brengen. Er is geen harde bewijslast dat dit wel of niet is gebeurd. Dat geeft een bittere smaak. Met deze verandering van het plan ging het ook over veel geld. Groot verlies voor de gemeente maakte het dat er snel overgestapt is naar plan B en de verwachtingen van inwoners hierbij vanaf het begin te weinig zijn meegenomen, omdat de leefomgeving van de inwoners wel drastisch werd
- 35 veranderd. Er is niet echt een optie besproken om het plan te laten liggen en eventueel later na jaren uit te voeren. Mensen zouden dan in een onaffe buurt wonen. Misschien had deze optie meer uitgediept moeten worden. Dat is wat ons betreft ook een punt dat is blijven liggen.
- De inwoners hadden duidelijk andere verwachtingen bij het nieuwe plan en daarom verliep ook de
- 40 avond bij Groot Stokkert zo vervelend. Ook de aanwezige raadsleden voelden zich die avond absoluut niet goed. De avond was eenrichtingsverkeer (zenden) en de ontvangers (de inwoners uit de buurt) werden niet echt serieus genomen. Er was geen participatie. Dit is echt een vraag voor ons. Had dit ongemak met het huidige communicatieplan voorkomen kunnen worden? Dit zouden we nog graag eens uitgezocht hebben en in kaart gebracht. Met de huidige wijze van participatie zou
- 45 dit knelpunt dan opgelost worden? We denken dat als je inwoners vanaf den beginne meeneemt in nieuwe trajecten, de inwoners niet tevreden kunnen zijn, maar dat ze wel begrip kunnen opbrengen. Dus qua verwachtingen is het fout gegaan, zou je kunnen zeggen. Zelfs toen er goede gesprekken werden gevoerd n.a.v. de zienswijzen van plan 2 hadden de inwoners nog de verwachting dat het plan van rijen werd omgezet in 2 onder 1 kappers. Dat, voorzitter, had niet mogen gebeuren wat
- 50 ons betreft. Hoe gaat zoiets nu in de nieuwe Omgevingswet? Hoe voorkomen we een dergelijke situatie? Het formele proces kan soms goed lopen, maar het informele proces moet ook goed zijn.
- De verschillende rollen van de gemeente zowel ambtelijk als ook de wethouder, de raad en de aannemer moeten helder zijn in dit soort trajecten. En die helderheid was er o.i. niet. Wie was nu
- 55 verantwoordelijk? Dat is onduidelijk. Indien gronden worden overgekocht door een

projectontwikkelaar van de gemeente, dan geven we alles uit handen en kan de ontwikkelaar de grond zo weer overdoen aan een volgende ontwikkelaar, zodat de prijzen van de grond steeds meer omhoog gaan. Dit moet niet mogen. De gemeente blijft wat ons betreft in dit soort situaties eigenaar totdat de huizen worden overgedragen en gebouwd zijn.

5 De basis: geld zou niet de grootste rol moeten spelen bij bouw op gemeentegrond. Het proces moet anders worden ingericht als grond eigendom is van de gemeente. De bestuurscultuur moet transparant zijn. We denken dat we het teveel hebben over procedures, maar dat we ons af moeten vragen of de procedures zelf wel in orde zijn.

10 Natuurlijk was het ook een ongelukkige samenloop van omstandigheden. Maar onze fractie zegt bij dit dossier echt: "Eén keer maar niet weer". Wij willen helderheid hebben hoe we in de toekomst met dit soort zaken omgaan en welke rol we hebben als raad. Wij willen niet meer voor voldongen feiten komen te staan, maar meegenomen worden in ontwikkelingen van projecten. Ook als we werken met de Omgevingswet, want ook daarin zullen zaken naar voren komen waar we nog niet
15 echt kaders voor hebben. Zorgelijk blijft het hoge bedrag van afschrijving van €600.000,=. We moeten ons afvragen of we de afschrijving niet hadden kunnen voorkomen als we het plan langer in de ijskast hadden gezet. Maar ik begrijp dat dat achteraf praten is. We moeten ervan leren.

De heer Horst: De fractie van PvdA Heerde wil beginnen met een compliment aan het college. De
20 transparantie die hier getoond wordt is een compliment waard. Deze transparantie zorgt voor vertrouwen in een juiste aanpak na deze discussienota. Het is in onze beleving vanuit de kant van de gemeente een vrij volledige evaluatie. Ik zeg erbij: "vanuit de kant van de gemeente". Het doel van deze discussienota is om te reflecteren op het evaluatierapport De Kolk en de leerpunten
aangaande participatie mee te geven aan de Rekenkamercommissie.

25 Het was in mei 2018 voor de raad de minst slechte keuze, financieel gezien. Een zware keuze, kan ik mij nog herinneren. Eigenlijk was het 'ja' of 'ja'. Ik zal nu even kort reflecteren op de periode 2017/2018. Want door die periode hebben we nu deze evaluatie. Ik wil u meenemen naar een avond in Groot Stokkert, tijdens de vorige raadsperiode, een aantal jaar geleden (ook benoemd in
30 de evaluatie). De gemeente Heerde hield een voorlichtingsavond. Het werd een pijnlijke avond waarbij de gemeente en de ontwikkelaar een verhaal hielden, niet open stonden voor wat er ook gezegd en/of gevraagd werd vanuit de zaal en iedereen, inclusief een groot gedeelte van de raadsleden, ging teleurgesteld en vol vragen naar huis. Naderhand zijn er nog gesprekken gevoerd die positiever werden ervaren, echter kwam hier het verwachttingsmanagement om de hoek kijken.
35 De teltelling bij de omwonenden bleef.

De rol van Geveke, ook benoemd in de evaluatie, wil ik vanavond toch even aanstippen. Daar gaat het vanavond niet volledig over, maar toch zijn zij wel degelijk een grote partij in deze evaluatie. Geveke zelf heeft aangegeven geen onjuistheden te zien in de evaluatie. Dat is de enige reactie,
40 plus een foto die ze hebben toegestuurd, die we aan de voorkant van de evaluatie zien. Als fractie snappen we dat. De evaluatie is vooral gericht op de rol van de gemeente. Toch vinden we als fractie dat er een aantal zaken helaas onopgehelderd zullen blijven. Ook CU-SGP en CDA hebben hier wat over gezegd. Bijvoorbeeld: Wat verdiende Geveke aan de doorverkoop van de gronden aan de belegger? We zullen het helaas niet weten. Als je dit zou weten, zou je misschien nog meer
45 antwoorden krijgen op het verleden.

Er valt nog wel meer te zeggen over het verleden, maar toch wil onze fractie vooral vooruit kijken. Wat zijn de leerpunten en wat kunnen we hiervan leren? Dat laatste staat voor de fractie van PvdA Heerde vast. We moeten hiervan leren. We mogen een dergelijke situatie niet opnieuw meemaken.
50 De leerpunten zullen dan ook op de juiste plek zijn bij de Rekenkamercommissie en hun onderzoek

Leerpunten

1. Een wijziging van de leefomgeving kan leiden tot onrust. Het lijkt een vanzelfsprekendheid en eigenlijk te bizar dat dit geconstateerd moet worden. Laten we positief blijven en ervoor zorgen dat
55 dit in het DNA komt bij elke project dat vanaf heden wordt gestart. We hebben het hier vooral over

het eerder meenemen van gemeenteraad en omwonenden. En niet alleen dat. Het gaat er ook om hoe je vervolgens omgaat met de kritiek en verbeterpunten die aangegeven worden vanuit die gremia.

2. Financiële risico's bij eigen grondposities. Een crisis van de omvang 2008-2011 hebben we natuurlijk niet veel vaker gehad. We moeten hiervan leren en de belangen goed afwegen. Het mag echter ook niet leiden tot een situatie tot 2018, waarin de markt volledig aan zet was in onze gemeente en er nauwelijks betaalbare woningen meer worden gebouwd. We moeten hierin zorgvuldige keuzes maken. De ingezette koers met bijvoorbeeld uitbreiding waar we als raad meerdere keren onze voorkeur voor hebben uitgesproken, moeten we blijven volgen. Maak hierin de juiste afweging. Ga niet 3-4 van dit soort plannen tegelijkertijd aan. Plan voor plan v.w.b. uitbreiding. Terugkijkend naar de situatie van De Kolk liep tegelijkertijd ook De Bovenkamp. Daar ging het wel goed, ook midden in een economische crisis. Het bewijs dat het hebben van een eigen grondpositie (in dezelfde periode als De Kolk) niet hoeft te leiden tot een verlies in deze orde van grote. Wat dat betreft zijn we het eens met de conclusie van CU-SGP dat gemakkelijk naar de economische crisis wordt verwezen.

3. Verwachtingsmanagement. Wat ons betreft is dit essentieel. Je kunt een bijeenkomst houden als destijds in Groot Stokkert. Maar als je vervolgens niet open staat of de verwachtingen niet goed managet richting de omwonenden, heeft participatie geen enkele zin. Daar moeten we als gemeente echt van leren. Dat heeft niet alleen met deze situatie te maken.

Eén uitspraak van de Raad van State wil ik er uitlichten. Kijk ook even naar het proces dat is doorlopen bij de woningen aan Sportlaan. *"Dat neemt volgens de Raad van State niet weg dat de gemeente beleid kan vaststellen, waarin staat dat de initiatiefnemer inspanningen moet verrichten die zijn gericht op het informeren van omwonenden en het verwerven of vergroten van maatschappelijk draagvlak voor de gewenste ontwikkelingen. Het niet behoorlijk nakomen van zo'n verplichting kan dan voor de gemeente reden zijn om de gevraagde planologische medewerking niet te verlenen. Dergelijk participatiebeleid moet dan wel duidelijk zijn. Een initiatiefnemer moet weten wat er qua participatie exact van hem wordt verwacht."* Mede door deze uitspraak kijken we heel erg uit naar het onderzoek en de aanbevelingen van de Rekenkamercommissie. Deze tekst van de Raad van State is de spijker op zijn kop. Wat ons betreft wordt een goed participatiebeleid dit staand beleid in elke ontwikkeling die er komt.

Gedane zaken nemen geen keer. We moeten er van leren. PvdA Heerde vindt het positief en goed dat we dit nu bespreken middels deze evaluatie. Het moet echter wel de laatste keer zijn dat we een dergelijke evaluatie bespreken. Uit de beantwoording van de technische vragen door de wethouder blijkt dat als een clausule zoals Geveke die had in de anterieure overeenkomst niet wordt opgenomen, er wordt teruggevallen op artikel 6.258. Als artikel 22 niet wordt opgenomen heeft artikel 6 van het Burgerlijk Wetboek dezelfde strekking. Kunnen we daar niet iets op verzinnen, waardoor het ons als gemeente heeft veel geld heeft gekost, want we hebben moeten afboeken op de grond, terwijl we niet boven tafel hebben gekregen wat Geveke heeft verdiend aan die gronden die ze aan de belegger hebben doorverkocht. De belegger heeft de woningen allemaal verhuurd, dus de gelden komen binnen. De enige die in deze situatie heeft moeten bloeden is de gemeente. Hoe kunnen we hier in de toekomst juridisch afspraken over maken dat dit een gezamenlijke financiële verantwoordelijkheid wordt?

De heer Jalink: Dank voor dit uitgebreide rapport en voor de duidelijke uiteenzetting van de vragen vorige week. Dit is een lang dossier. In 2008 is het aangekocht en hebben we het in ontwikkeling gebracht. Van de collega's hoor ik veel vragen over de anterieure overeenkomst. Ik vind dat dat puur bij het college ligt. Het is gelopen zoals het gelopen is. We hebben de crisis meegemaakt en we hebben in de raad en commissie meegemaakt hoe moeilijk dat was. Ik denk dat we blij waren dat er in 2018 beweging in kwam. Misschien niet helemaal zoals wij dat graag hadden gezien, maar we kwamen langzaam weer uit de financiële crisis naar boven en er was weer een mogelijkheid daar te gaan bouwen. Als raad hebben we dit met elkaar aangenomen, dus dat hebben we met z'n allen besloten. Het is een leerproces. Als je als gemeente aan actief grondbeleid doet, kan het goed gaan en het kan fout gaan. Dat heeft ons ongeveer 6 ton minder opgebracht dan we hadden gehoopt. We

hadden het langer kunnen aanhouden, maar dan heb je met rentekosten, etc. te maken. Het is verkocht en die keuze is toen gemaakt. Bij de gemeente Apeldoorn hebben we ook kunnen zien hoe ver je als gemeente kunt zakken als je veel grondposities hebt. Het leermoment is dat als er nieuwe plannen komen we hiervan kunnen leren. Er komt een nieuwe Participatiewet, dus we zullen de buurt er meer bij betrekken. Ook hebben we de Sportlaan en zo komen er nog wat projecten. Laten we daar uit leren hoe we met de burger omgaan. Gedane zaken kunnen we niet terugdraaien. We moeten vooruit kijken. Ik hoop niet dat we dit zo weer meemaken.

De heer De Weerd: Het staat me nog sterk in het geheugen wat er toen is gezegd. Ik heb me in die periode wel eens afgevraagd hoe het mogelijk was dat het zo is gegaan en dat er na de tijd zo weinig over is gezegd. Onvoorstelbaar wat hier is gebeurd. De burgers uit de buurt hebben het zo erg gevonden. Zij kochten een woning, maar naderhand wordt er op een andere manier gebouwd dan wat hen was beloofd. Het zit hen nog in het bloed dat beloftes zijn geschonden. Er is ook een belofte gebroken dat inwoners uit onze gemeente geen enkele kans hebben gekregen daar te bouwen. We hebben het in Groot Stokkert zo vaak benoemd, maar er is niks mee gedaan. Ik heb het eens uitgerekend. Als we daar op bescheiden schaal woningen hadden neergezet, had het ook nog uit gekund voor de gemeente. Wat er toen is gebeurd, was een beschadiging van de democratie, zowel voor raad en college, maar ook voor burgers uit onze gemeente. Achteraf blijkt dat er maar 4 bewoners gebruik maken van deze 36 woningen. De rest zijn allemaal buitenstaanders. Er wordt zo vaak in de raad geroepen om sociale woningbouw. Dit is weer zo'n voorbeeld dat dat helemaal niet uit komt. Wij zijn toen wel meegegaan hier in, maar wij waren hier niet voor. Ik zat niet in het college en ik zat ook niet in collegepartijen. Achteraf gezien ging het alleen maar om het geld om de gemeente financieel te redden, want we zaten toen in zwaar weer. Democratisch gezien hebben we dit niet goed gedaan. Ik hoop dat dit een leerproces is en dat ons dit nooit weer zal overkomen, want we hebben er ook nog 6 ton aan verloren. Dan wordt er ook nog gevraagd wat de projectontwikkelaar er aan verdiend zou hebben. Hoe is het mogelijk dat we de zaak zo uit de hand hebben laten lopen? Ik hoop dat ik dit nooit meer meemaak. Dit is iets heel bijzonders geweest. Vooral Groot Stokkert heeft iedereen nog in zijn vezels zitten. Ik hoop dat we op den duur zo gaan besturen dat dit niet weer gaat gebeuren.

30

Beantwoording door het college

Wethouder Nienhuis: Deze discussienota is bedoeld om te reflecteren op het rapport zoals dat voorligt en de leerpunten over te brengen aan de Rekenkamercommissie. Er zit nog altijd veel emotie over de besprekingen bij Groot Stokkert. De hele raad en alle partijen hebben dat geen prettige avond gevonden. Daar kan ik alleen maar kennis van nemen. Ik was helaas niet bij die avond. We zijn allemaal ongelukkig hoe dit hele traject is gelopen. Het traject is in 2008 begonnen. In februari 2011 waren alle rijwoningen in De Kolk verkocht, behalve de 2-kappers. Je kunt ook zeggen dat het daar al mis is gegaan. Zo zijn er meerdere momenten waarop de gang van zaken ongelukkig was.

40

De heer Mijnheer: Er werd gevraagd of het plan in de ijskast gezet kan worden. Dat kan een optie zijn, maar op een gegeven moment wil je door en de toekomst is onzeker. Het is niet duidelijk hoe de toekomst zich ontwikkelt en de bankencrisis was ook niet te voorspellen. Op een gegeven moment moet er een keuze worden gemaakt.

45 Er werd gezegd dat de gemeente de financiële lasten draagt en dat Geveke de baten heeft. Dat is het risico van actieve grondpolitiek. Als wij de grondeigenaar zijn, dragen we de financiële lasten. Geveke heeft een bedrijfsgeheim en hoeft haar financiële gegevens niet te delen.

Misschien kan het wel worden ingedekt als we het op een andere manier doen, maar normaal gesproken loop je, als je als gemeente grondeigenaar bent, financieel risico.

50 Er werd gevraagd of er genoeg is gedaan om tweekappers te realiseren. Of het voldoende in de markt is gezet is moeilijk te constateren. Naar ons idee is er voldoende gedaan. De tweekappers zijn drie keer in de markt gezet. We hebben helaas te weinig informatie om goed te kunnen zeggen hoe dat precies is gebeurd. Destijds is er wel voldoende marktonderzoek gedaan naar de tweekappers. Ook op basis van hoe vaak het in de verkoop is gegaan is wel de juiste conclusie getrokken dat er op dat moment geen vraag was naar deze tweekappers.

55

Er werd opgemerkt dat Bovenkamp wel goed is gegaan, maar De Kolk niet. Daar wil ik aan toevoegen dat dat ook te maken heeft met het feit dat Heerde ook voor Zwolle en Apeldoorn bouwt en dat Wapenveld meer lokale woningen bouwt, vooral in die periode. Dat is tegenwoordig wel anders.

Wethouder Nienhuis: Ik proef dat de raad graag een andere opdracht vervuld wil zien. De discussienota zoals die voorligt, is vooral het in kaart brengen van wat bij ons in huis bekend is. We zijn er lang mee bezig geweest om de afgelopen 13 jaar in kaart te brengen. Er werd opgemerkt dat de slager zijn eigen vlees keurt, maar wij keuren niet, wij maken voor u inzichtelijk wat er is gebeurd en hoe dat is gedocumenteerd. In de bijlage kunt u het tijdverloop zien. Dat geeft u handvatten om te reflecteren wat wij als leerpunten moeten meenemen richting de Rekenkamercommissie. Bij die vraag wil ik de focus leggen. Heeft u nog leerpunten die wij moeten meenemen, dan hoor ik die graag.

Tweede ronde

De heer De Gooijer: Het is prima om dit voorstel mee te nemen naar de Rekenkamer. Als antwoord op mijn vraag of er gedegen onderzoek is gedaan naar de verwachtingen werd gezegd dat er een afweging is gemaakt. Maar is er ook onderzoek gedaan naar de mogelijkheden en de financiële consequenties daarvan? Het lijkt me verstandig om voor de toekomst naar de juridische dichttimmering te kijken, zodat we als gemeente het risico verkleinen. Misschien is het mogelijk te kijken naar een gezamenlijke exploitatie met de ontwikkelaars, zodat we het risico verkleinen. Misschien is dat een optie om mee te nemen.

De heer Tuinman: De wethouder verzoekt eventuele aanvullende leerpunten mee te geven. Wij hebben nog een aantal aanvullende aandachtspunten en die heb ik in mijn betoog verwoord. Eén van de punten was dat we het niet eens zijn met het feit dat er alleen intern is gekeken en dat er geen externe raadpleging heeft plaatsgevonden. We hoeven vanavond geen antwoorden op onze vragen, maar daar moet wel serieus naar worden gekeken. In het evaluatierapport wordt wat ons betreft toch wel heel gemakkelijk de vinger gelegd bij de economische crisis als oorzaak van de ellende. Wij hebben geprobeerd dat te bestrijden, omdat met name het plan Bovenkamp wel als een trein liep en een dergelijk project in buurgemeente Hattem wel van de grond is gekomen. In dat kader hebben wij gevraagd of met Geveke is besproken of er een prijsdaling voor die woningen kon gelden. Het niet kunnen verkopen van woningen kan te maken hebben met een ingezakte markt, maar je kunt je ook afvragen of het project niet te duur is. Het is te makkelijk om de economische crisis de schuld te geven dat 20 koopwoningen zijn getransformeerd naar 36 huurwoningen. Wij hebben aangegeven dat wij dit uit volkshuisvestelijk oogpunt geen goede zaak vonden. We hebben geen antwoord gekregen of dit is onderzocht. Prima dat hier mensen komen wonen, maar kijkend naar de lokale woningmarkt, hebben we het meeste baat bij doorstroming en dat er geen instroming van buiten naar Heerde komt, terwijl er niet één woning vrijkomt voor starters. Hier hebben we nog geen enkele reactie op gehoord.

Mevrouw Landman: Ik kan me de teleurstelling van de collega's voorstellen over de beantwoording. Dit mag ook schriftelijk. Het gaat me erom dat we het op termijn anders regelen. Kijkend naar de anterieure overeenkomst, blijven wij ons zorgen maken als gronden van de gemeente zijn. Kunnen we de gronden niet zolang meenemen tot het moment dat de huizen zijn gebouwd? Dan komt de bouw van de huizen voor rekening van de projectontwikkelaar, maar de gronden blijven van de gemeente, zodat een projectontwikkelaar het niet kan doorverkopen. Het doorverkopen stuwt de prijs alleen maar op. De Sportlaan waren geen eigen gronden, maar dit ging van de één naar de ander. Onze inwoners zijn de klos, want je krijgt alleen maar dure huizen. De fractie van D66/GL vindt het ook belangrijk dat de raad in dit soort gevallen meer het heft in handen moet nemen. Misschien hebben we het ook wel een beetje laten gebeuren. Wij waren hier niet vanaf het begin bij betrokken, maar werden voor een voldongen feit gesteld. Dat moeten we voorkomen. Het onderzoek is wat oppervlakkig. We zijn blij dat er een goede interne evaluatie is gehouden, maar extra verdieping door mensen te interviewen zou de zaak hebben rechtgedaan. Uit het dossier is onvoldoende naar voren gekomen dat er onvoldoende tijd en energie in is gestoken om de tweekappers aan de man te brengen. We hadden graag gehad dat dat in een verdiepingsonderzoek naar voren was gekomen. We moeten leren hoe we participatie en communicatie in de toekomst

gaan doen. Als we dit op de nieuwe manier hadden gedaan, waren we dit probleem dan voor geweest?

De heer Horst: Het is een vrij volledig document en de fractie van de PvdA heeft er vertrouwen in dat de Rekenkamer met de aanbevelingen aan de slag gaat en een goed rapport op tafel legt. Er is een juridisch iets dat je niet van een artikel af kunt en dat er een ander artikel om de hoek komt kijken als je het er niet in doet. Stel, een belegger meldt zich bij Geveke om de grond te kopen, terwijl Geveke al een aantal jaren moeite heeft de grond te verkopen. Geveke is welwillend en meldt zich bij de gemeente en wil van de overeenkomst af middels artikel 22. De gemeente bloedt en Geveke verkoopt de grond en houdt daar misschien wat aan over. Dit kunnen we niet constateren, omdat we die gegevens niet hebben. Misschien is dit zo gebeurd, maar daar moeten we toch wat op kunnen vinden? Kan het college als we hiermee aan de slag gaan in den lande vragen hoe we dit in juridische zin kunnen tackelen? Dit werkt gedachten in de hand dat je er als ontwikkelaar van af kunt en geld kunt verdienen.

[Aanvulling op het verslag: Het is mogelijk de anterieure overeenkomst beter te timmeren, maar de vraag blijft of dit werkbaar is. Op het moment dat er actief grondpolitiek wordt bedreven, wordt er altijd een mate van risico gelopen. Dit zijn communicerende vaten. Dit kan alleen volledig worden dichtgetimmerd als er wordt gekozen voor faciliterende grondpolitiek. Dat wil zeggen, als de gemeente een derde partij uitvoer laat geven aan een ontwikkeling. Daarentegen kan de gemeente in die gevallen minder controle uitoefenen op het plan, enkel door duidelijke kaders vast te stellen waarlangs plannen van derden moeten worden uitgevoerd.]

De heer Jalink: Ik heb veel collega's gehoord, negatief en terugkijkend. Maar de meeste partijen hebben er bij gezeten en hebben gezegd dat we deze weg in zouden gaan. Dan lijkt het een politieke bijeenkomst. Laten we hier van leren en laat de Rekenkamer er naar kijken. Actieve grondpolitiek is gevaarlijk, want je kunt erbij inschieten. Als de evaluatie van de Rekenkamer er is, komen we hier op terug.

Interruptie

Mevrouw Landman: In de tijd hebben wij er heel veel moeite in gestoken dat dit gedrocht niet door zou gaan. Wij hebben dit niet zomaar laten lopen.

De heer De Weerd: Hopelijk krijgt de Rekenkamer dingen boven water. Ik hoop dat het college betrokken is bij wat er vanavond is besproken en dat de raad meer betrokken zal worden bij projecten. Ik heb het gevoel dat, als het moeilijk wordt, men bedenkt op welke wijze men het gaat uitvoeren. Betrokkenheid van de raad is heel belangrijk. De wijze van communiceren, met name vooraf is heel belangrijk. Denk goed na dat de burger zo mondig is dat we niet in de volgende fuik lopen. We moeten oppassen hoe we ons werk gaan doen. Informeer naar de tegenwoordige wetgeving. Hoe kunnen we die projectleiders beteugelen? We moeten proberen dit meer te beheersen.

Beantwoording door het college

Wethouder Nienhuis: Ik heb de commissie duidelijk gehoord en zal, voor zover mogelijk, de technische vragen via het verslag beantwoorden. Er werd gevraagd naar de juridische dichttimmering van de anterieure overeenkomst te kijken. Het is een terecht punt richting Rekenkamercommissie hoe dat anders kan worden vormgegeven. Artikel 22 wordt enkel toegepast als er onvoorziene omstandigheden zijn aangetoond. Men kan zich daar niet zomaar op beroepen. Ik bedank u voor de adviezen. Die neem ik graag mee naar de Rekenkamercommissie.

Advies per fractie / samenvattende conclusie voorzitter:

Wij hebben gereflecteerd op het evaluatierapport van 'De Kolk' en leerpunten geformuleerd. Er worden nog technische zaken in het verslag meegenomen. De leerpunten t.a.v. participatie brengen we graag over aan de Rekenkamercommissie.

Slot

9. Rondvraag Ruimte

- Mevrouw Landman: In Vorchten zijn aan de Papenlandseweg bomen gekapt. Hiervoor is, denk ik, een kapvergunning afgegeven. Waarom moesten deze bomen worden gekapt? In een gesprek dat wij hadden kwam aan de orde dat het aanvragen van kapvergunningen zou worden afgeschaft. Als dat zo is, zouden wij dat graag weten en ook waarom. Wethouder Cegerek: Dit zijn particuliere bomen die de eigenaar wilde kappen en waar in januari een kapvergunning voor is aangevraagd en verleend. Kapaanvragen worden getoetst a.d.h.v. de APV. Deze aanvraag voldeed daar aan. Het afschaffen van de kapvergunning is niet aan de orde. De APV is vrij recent vastgesteld. Als iemand een kapvergunning aanvraagt, zijn daar voorwaarden aan verbonden. Dat staat in de APV. Via het omgevingsloket kan een vergunningencheck worden gedaan.
- De heer Mateman: Langs de Kamperweg is het gras weggehaald. Wat gaat er met de bermen gebeuren? Wethouder Cegerek: De graszoden zijn geplagd en we krijgen er bloembollen en bloemenmengsels voor terug. De groenstrook wordt omgevormd naar een ecologische strook om de biodiversiteit te verhogen en ter bestrijding van de eikenprocessierups.
- De heer De Weerd: Veel mensen hebben ons gebeld dat er op de parkeerplaats langs het van Meurspark in Heerde kinderen worden uitgelaten en dat er dan enorm hard wordt weggescheurd. Het is wachten op ongelukken. De vraag is of er een bordje stapvoets rijden kan worden geplaatst. Wethouder Cegerek: Dit is een terechte zorg, helaas veroorzaakt door ouders zelf die snel hun kinderen naar school willen brengen. Wij plaatsen vraagtekens of het plaatsen van een bord zal helpen. Wij gaan met Veilig Verkeer Nederland in gesprek. We gaan dit ook onder de aandacht brengen bij de school. Onze verkeersdeskundige bevestigde dat dergelijke borden niet helpen. Wat wel effectief is, is dat dit soort zaken wordt vermeld in de nieuwsbrief. Die waarschuwing zorgt er ook voor dat men elkaar er op aanspreekt.
- De heer De Weerd: Het straatnaambord in de bocht van de Werverweg is weg. Die ligt achter de heg. Blijkbaar is dit al een paar keer doorgegeven. Kan de gemeente het bord daar weer plaatsen? Dan kunnen chauffeurs daar de weg vinden. Er zijn daar veel spelende kinderen.
- Wethouder Cegerek: Deze melding was bij de buitendienst bekend. Het bord is diverse malen teruggeplaatst, maar het wordt door woningbouwwerkzaamheden steeds omgereden. De buitendienst heeft doorgegeven dat het bord deze week wordt teruggeplaatst.
- De heer De Weerd: Misschien kan het bord een klein stukje van de weg worden gezet, zodat het niet kan worden omgereden door vrachtwagens.
- Wethouder Cegerek: Ik neem de suggestie mee. Voor dit soort zaken kan het algemeen nummer van de gemeente worden gebeld. Het hoeft niet altijd via de commissie te gaan. Met de communicatie gaat het heel vaak goed, maar soms niet. We doen ons best om vragen en klachten van inwoners te beantwoorden, ook als het om verkeer gaat.

10. Sluiting

De voorzitter dankt een ieder voor zijn of haar betrokkenheid en inzet en sluit de vergadering om 21.18 uur.