



EEN KIJKJE IN DE KEUKEN

over de achtergronden en feiten bij de
totstandkoming van bedrijventerrein de Zegge
VII in Raalte



MAART 2009

Een kijkje in de keuken

Over de achtergronden en feiten bij de totstandkoming van bedrijventerrein de Zegge VII in Raalte

Gemeentebelangen heeft tussen eind 2004 en thans, maart 2009, met niet aflatende inzet getracht de feiten boven tafel te krijgen rond alles wat te maken heeft met de totstandkoming van het bedrijventerrein de Zegge VII in Raalte.

Eindelijk, na 4,5 jaar komt de aap uit de mouw, de inwoners van de gemeente Raalte leggen op dit bedrijventerrein waarschijnlijk uiteindelijk 3,5 miljoen Euro toe. Maar het financiële aspect is maar één, zij het niet onbelangrijk, aspect. Er is in het hele proces respectloos omgegaan met de inwoners van de gemeente, met de gemeenteraad, met partners waar we zaken mee doen en met de regels van andere overheden.

De geschiedenis van die 4,5 jaar is op te delen in zeer vele kleine fragmenten die steeds wel de aandacht in de media hebben gehad. Wij hebben er behoefte aan al die fragmenten eens samen te bundelen en u een kijkje in de bestuurlijke en politieke keuken te geven aan de hand van de achtergronden en feiten die er hebben plaatsgevonden.

In deze uitgave beperken we ons tot de casus De Zegge VII. Maar al eerder werden we geconfronteerd met volledig verkeerd becijferde plannen en dezelfde wijze van werken, zoals bijvoorbeeld op de Hoflocatie en de historische bruggen. De laconieke houding van de verantwoordelijken wanneer zij worden aangeschreven en aangesproken over deze kwesties, doet nog eens een schep bovenop die getoonde respectloosheid.

Het is overigens niet alleen de verantwoordelijk wethouder cq het is niet alleen het college die hiervoor verantwoordelijk is.

De kaderstellende en controlerende taak van de gemeenteraad heeft ook gefaald, door telkenmale bij meerderheid in te stemmen met voorstellen die onvoldoende onderbouwd dan wel volgtijdelijk niet goed in elkaar zaten. De politiek kan dit zichzelf ook aanrekenen.

Wil de politiek in Raalte haar geloofwaardigheid nog enigszins behouden, dan zal deze kwestie niet zonder gevolgen kunnen blijven.

In chronologische volgorde laten wij in dit boekje de gebeurtenissen passeren zodat een goed beeld ontstaat over wat er speelde en hoe college en politieke fracties ermee zijn omgegaan.

Fractie Gemeentebelangen

Carla Hoge, fractievoorzitter

Wout Wagenmans, vice-fractievoorzitter

MAART 2009

Samenvatting

Interactiviteit en transparantie van de besluitvorming in het openbaarheid van bestuur worden met voeten getreden als een vele jaren durend en met veel interactiviteit met de bevolking, bedrijfsleven en organisaties totstandgekomen structuurvisie (september 2003) met één pennestreek wordt omgegooid. Dat is in Raalte gebeurd bij het aantreden van een nieuw college van Burgemeester en Wethouders van de partijen CDA, VVD en Lokaal Alternatief. In het collegeprogramma okt.2004-mrt.2006 van dit college staat dat de volgorde van de te ontwikkelen bedrijventerreinen wordt herzien. De redenen daarvoor zijn op dat moment onduidelijk. Partijen als CDA en VVD zijn ineens vergeten dat zij een jaar daarvoor, na herhaalde afwegingen ¹toch écht besloten hebben de NO hoek eerst te gaan ontwikkelen en pas in een (veel) later stadium de Zegge VII.

Mét de ontwikkeling van de NO hoek als eerst te ontwikkelen locatie hangt ook heel nauw samen het gewenste eindbeeld qua infrastructuur, daarom zou er fasegewijs worden ontwikkeld, waarbij telkens een stapje zou worden gezet richting de gewenste infrastructuur. De m2 prijs die we als gemeente bij een sluitende exploitatie zouden vragen loopt ook aanzienlijk uiteen. De Zegge VII zou bij de geplande infrastructurele werken worden uitgegeven met een m2 prijs (ruim € 62,00) die maar liefst 30% hoger ligt dan die van de NO hoek (ruim € 47,00).

Dat alles werd ineens overboord gezet.

Wat volgt is een adhoc proces waarbij ondoordacht allerlei stappen worden gezet en er een organisatorische, juridische en financiële warboel ontstaat die tot op de dag van vandaag voortduurt.

De mogelijkheid tot aankoop van het eerder dat jaar failliet verklaarde pluimveebedrijf op de Zegge VII van de curator geeft voor het toenmalige college, van toen nog CDA en GB, geen enkele reden tot omgooien van de structuurvisie ten faveure van het eerder ontwikkelen van de Zegge VII. De aankoopkosten zijn veel te hoog en zouden onevenredig zwaar gaan drukken op de exploitatie. Qua milieu was er geen mogelijkheid de stankoverlast gevende mestverwerking nog opnieuw op te starten. Wel was het qua milieuvergunning mogelijk wederom pluimvee in het bedrijf te nemen, echter de investeringen die zouden moeten worden gedaan om dat voor elkaar te krijgen zouden, vanwege de sterk verouderde installaties, bedrijfsmatig niet interessant zijn. Toch wordt het vrijkomen van de locatie te Wierik nog maar enkele maanden later een van de *formele* hoofdargumenten om de volgorde wel om te gooien.

Begin november 2004 wordt meteen ook al koortsachtig overlegd met gedeputeerde Rietkerk van het CDA over de Zegge VII.

¹ Lokaal Alternatief diende bij de behandeling van de structuurvisie in September 2003 een amendement in om de Zegge VII als eerste locatie te gaan ontwikkelen. De raad heeft toen de structuurvisie ongewijzigd goedgekeurd maar het college opgedragen toch nog eens naar die mogelijkheid te kijken. De conclusie, die later door de raad werd gedeeld was: niet doen, tenzij er zich nieuwe omstandigheden voordoen.

Raadslid Haarman, eigenaar van 10 ha grond en opstallen in de Zegge VII stapt half november 2004 uit de gemeenteraad om de onderhandelingen over de grond en opstallen vrij te laten verlopen. Later staat hij wel weer op de kandidatenlijst voor het CDA waarna hij, na op 23 januari 2006 te zijn uitgekocht, na de verkiezingen van 7 maart 2006 wordt benoemd tot wethouder. Al in de raad van 25 november 2004 stelt Gemeentebelangen kritische vragen over de hele gang van zaken rond deze problematiek. Maar de trein dendert door.

Begin december 2004 staan de ommezwaai en een voorbereidingsbesluit formeel op de agenda bij de commissie VROEZ. De leden van de commissie krijgen de stukken pas drie dagen vantevoren toegezonden. Tijd voor een fatsoenlijke voorbereiding door de fracties is er niet. De politiek kan zich er eindelijk formeel over uitspreken in de gemeenteraadsvergadering van 20 december. Een financiële, ruimtelijke en infrastructurele onderbouwing ontbreken. Daarom alleen al is het onbegrijpelijk dat het voorstel werd gesteund door een raadsmeerderheid. Tegen stemmen Gemeentebelangen, de PvdA en fractie van Steen.

In de commissies van januari en februari 2005 probeert de fractie van Gemeentebelangen telkenmale opnieuw essentiële informatie boven tafel te krijgen.

Nadat de gemeente heeft afgehaakt bij de curator omtrent de aankoop van het pluimveebedrijf, verwerft projectontwikkelaar Eljans de gronden en opstallen. Reko komt als eerste projectontwikkelaar in beeld. Hij vangt echter bot bij de gemeente, die zegt niets te gaan doen met de gronden. Reko besluit derhalve niet verder te gaan met Eljans.

Ook TOW is in beeld, de ontwikkelaar die ook de Zegge VI ontwikkelt. Op deze grond ligt de bindende voorwaarde dat een eventueel nieuw bedrijventerrein niet eerder mag worden ontwikkeld dan 5 jaar nadat de Zegge VI in ontwikkeling is genomen dan wel dat 80% van de gronden van de Zegge VI is uitgegeven. Omdat het ontwikkelen van de Zegge VI vanwege archeologische vondsten vertraagd is en pas na 30 september 2004 kon gaan plaatsvinden, zou het nog 5 jaar kunnen duren voordat ook de Zegge VII kon worden ontwikkeld. Als TOW ook de Zegge VII zou kunnen gaan ontwikkelen wordt dat natuurlijk wel interessant want daarmee zou dan de bindende voorwaarde ook van tafel kunnen en de Zegge VII doorgang vinden. TOW krijgt in tegenstelling tot Reko dan ook wél medewerking en gaat met het college in onderhandeling over een samenwerkingsovereenkomst in de periode mei/juni.

Op 21 juni 2005, zo staat in de B&W besluitenlijst heeft het college overeenstemming bereikt met TOW om de samenwerking zoals die plaatsvindt op de Zegge VI ook voor de Zegge VII voort te zetten. De raad wordt daartoe om toestemming verzocht.

Begin juni staat het regionaal bestuursakkoord Water op de agenda van de raad. Daarin zijn zowel de NO hoek als de Zegge VII aangewezen als primair watergebied. CDA en Lokaal Alternatief dienen een motie in om die status van de Zegge VII af te halen. Gemeentebelangen is tegen die motie omdat die verengt is tot alleen de Zegge VII (en niet de NO hoek meeneemt). In een later bestuurlijk overleg met de provincie wordt de Zegge VII vervolgens aanpasbaar aan het water gemaakt.

Eind juni vindt besluitvorming plaats in de raad over de samenwerkingsovereenkomst met TOW en wordt geld gevoteerd om de locatie te Wierik aan te kopen voor € 2,9 miljoen Euro. Wat daarvan de consequenties zijn voor de exploitatie is volstrekt onduidelijk. Wel, en zo wordt de gemeenteraad dan ook voorgespiegeld gaan de partijen ervan uit dat er sprake zal zijn van een sluitende exploitatie voor de Zegge VII. Daarbij zal een eventueel positief saldo worden gedeeld; 50 % voor de gemeente en 50% voor de combinatie. Een eventueel negatief exploitatiesaldo zal, net als bij het bestemmingsplan De Zegge VI, worden gedragen door de gemeente. Voor het geval dat wordt besloten dat De Zegge VII niet in ontwikkeling wordt genomen zal het uiteindelijke financiële verlies op de betreffende locatie door partijen gezamenlijk worden gedragen; elk voor 50%. Vooruitlopend op de totstandkoming van de samenwerkingsovereenkomst worden mogelijke overige grondaankopen binnen het plangebied eerst geëffectueerd nadat de combinatie en de gemeente het eens zijn over de prijs, de voorwaarden en de overige condities. Zo staat het letterlijk in het stuk dat door de raad is geaccordeerd.

Vóór het voorstel zijn CDA, VVD, Lokaal Alternatief en fractie van Steen.

Gemeentebelangen, SP en PvdA zijn tegen. De PvdA geeft dan nog aan de risico's onaanvaardbaar te vinden.

De gevolgen van de omvangrijke waterproblematiek op de Zegge VII worden pas in juli 2005 zichtbaar na een onderzoek. Een groot deel van het gebied zal niet kunnen worden uitgegeven en flankerende maatregelen worden nodig. Maar in feite maakt dat allemaal niet meer uit, want de besluitvorming heeft toch al plaatsgevonden, de omgekeerde wereld.

Gemeentebelangen tracht nog voordat de eerste grond, die van Haarman, dreigt te worden aangekocht en de Zegge VII dan welhaast onomkeerbaar is, op 12 november 2005, nogmaals een deugdelijk exploitatieoverzicht op tafel te krijgen en vraagt in dat kader om openheid en transparantie. Ook verwijst de fractie in haar brief nog naar de afspraken die zijn gemaakt met de raad in de samenwerkingsovereenkomst met TOW. Daarin staat dat er een exploitatieoverzicht zou komen en dat daarna zou worden beslist of we zouden doorgaan met de Zegge VII of dat we alléén de locatie te Wierik zouden ontwikkelen. Die laatste keuze heeft de raad uiteindelijk nooit gehad.

Eind november 2005 wordt de commissie VROEZ vijf keuze's voorgelegd. Het zeer onvolledige overzicht laat bij de huidige keuze een voordeel zien van € 400.000 op de einddatum van de loop van het bestemmingsplan. Allerlei zaken zijn niet meegenomen en Gemeentebelangen is er zeer kritisch op. De hele exercitie zit waardeloos in elkaar.

Op 22 december 2005 wordt het voorbereidingsbesluit verlengd. En tot onze uiterste verbazing gaat nu ook de PvdA hierin mee. Dat doet deze partij eveneens wanneer de raad gevraagd wordt in te stemmen met de aankoop van de gronden en opstallen van Haarman, vlak voor de gemeenteraadsverkiezingen, op 23 januari 2006.

En juist met die aankoop is er geen weg meer terug.

De Zegge VII zal, hoe de exploitatie ook uitvalt, worden ontwikkeld.

Na de verkiezingen van 7 maart 2006 treedt een college aan van CDA, VVD en PvdA.
Het beleid en de werkwijze van voorheen worden gewoon voortgezet.

Op 23 november 2006 gaat de raad, met uitzondering van SP en Gemeentebelangen, akkoord met de nota van uitgangspunten voor de Zegge VII. Een behoefteonderzoek ontbreekt en ook nog steeds een deugdelijke exploitatie.
Het behoefteonderzoek komt er pas in maart 2007. De omgekeerde wereld. Die laat zien dat de behoefte groot is, maar liefst 5,7 ha per jaar!

En onder strikte geheimhouding en één dag voorafgaand aan de bespreking op 26 april 2007 in de gemeenteraad wordt aan de fractievoorzitters een exploitatieberekening en ook een e-mail met de resultaten van de geluidsmeting gezonden.

De exploitatie is gedateerd 6 maart 2006, één dag voor de gemeenteraadsverkiezingen.

Saillant detail daarbij is dat dit 6 weken is nadat de raad een besluit nam voor aankoop van de gronden van Haarman.

Deze ligt op 26 april 2007 dan dus al meer dan een jaar op de plank bij het college. De raad heeft er nooit kennis van kunnen nemen.

Ook hier dus weer de omgekeerde volgorde. Er zou eerst een exploitatie moeten zijn, voordat de gronden van Haarman worden aangekocht. We hebben al aangegeven in onze brieven dat deze haast alles te maken heeft met partijpolitieke overwegingen.

En dus niets met fatsoenlijk besturen!

Het rapport laat twee scenario's zien, één met een tekort op de einddatum van € 2.898.494 en één met een positief saldo van € 4.487.348 op de einddatum. De uitkomsten moesten echter wel als indicatief worden gezien. Ook nu weer, gezien het grote aantal aanname's.

Vanwege het veel te laat aanleveren van gegevens vragen de SP en Gemeentebelangen om uitstel van de behandeling. Daar krijgen ze de handen niet voor op elkaar. Uiteindelijk wordt het bestemmingsplan de Zegge VII aangenomen met alleen de stemmen van SP en Gemeentebelangen tegen.

Vanwege het aflopen van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten, wordt grote haast gemaakt met het bestemmingsplan voor de Zegge VII. Zo veel haast, dat de meest elementaire spelregels van de ruimtelijke ordening worden overtreden. De bevolking neemt serieus kennis van de plannen maar mist essentiële stukken, zodat zij niet adequaat kan reageren. Daarin worden zij in het gelijk gesteld door de provincie. Uiteindelijk wijst de provincie het bestemmingsplan en de geluidsplannen af wegens strijd met het recht en in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

De procedure begint weer opnieuw, maar dan onder de nieuwe WRO. De belangrijkste gronden zijn al aangekocht een weg terug is er niet meer. Onduidelijk is wat gebeurd indien de provincie, vanwege gewijzigd beleid door de nieuwe omgevingsvisie, het plan alsnog afkeurt.

In juli 2007 verneemt de raad vanuit de media dat er problemen zijn met de samenwerkingsovereenkomst met TOW. Wederom stellen we vragen. TOW is van mening dat er wel degelijk bindende afspraken zijn gemaakt, het college zegt zich niet gebonden te voelen

omdat nooit een samenwerkingsovereenkomst is ondertekend (hoewel er 8 versies het licht hebben gezien) en gezien de zgn. verscherpte eisen van de Europese aanbestedingsregels er ook geen compenserende orders meer te kunnen geven.

Dat de raad de samenwerkingsovereenkomst wel degelijk heeft goedgekeurd wordt simpelweg afgedaan als een vergissing, de raad gaat er namelijk niet over. Het juridisch getouwtrek duurt tot op vandaag voort.

Gemeentebelangen dringt er eind 2008 meermalen op aan een geheime voortgangsnotitie die de raad in die tijd na lang aandringen heeft ontvangen omtrent de exploitatie van de Zegge VII openbaar te maken, ook de Stentor en Hans de Kort doen hiertoe pogingen met een beroep op de WOB. Na aanvankelijke weigeringen en gedoe omtrent het niet bekrachtigen door de raad van de geheimhouding kan het college niet langer hardmaken dat de geheimhouding op de stukken moet blijven en geeft uiteindelijk toe, een deel ervan wordt openbaar. Thans ligt de exploitatie ter behandeling in het openbaar voor op 26 maart as.

Voor het eerst kan de raad in het openbaar spreken over een exploitatie die maar liefst € 3,5 miljoen negatief is.

Chronologisch overzicht van de gebeurtenissen

<p>1999 november begroting en eerste uitgave structuurvisie</p>	<p>Daarin staat dat de gemeente Raalte tussen 1990 en 2000 gemiddeld per jaar 2,5 ha industriegrond heeft uitgegeven. Het is ook het startpunt voor de structuurvisie Raalte.</p>
<p>2003 13 mei vervolg op de structuurvisie</p>	<p>De volgende keuze wordt gemaakt door in combinatie met het gewenste streefbeeld qua infrastructuur in drie fasen te werken aan:</p> <p><u>Fase I:</u> ontwikkeling Zegge VI op korte termijn 12 ha</p> <p><u>Fase II:</u> De veel grotere (dan de Zegge VII) en nieuwe (dus beter in te richten dan de Zege VII) Noordoost-locatie. Bij de planvorming wordt de verlegging van de Ommerweg (in oostelijke richting) meegenomen. Tevens wordt deze Ommerweg verbonden met de Zegge VI (eerste deel van de Oostelijke rondweg)</p> <p><u>Fase III:</u> Zegge VII nadat de ontbrekende schakel tussen de Overkampsweg en de oostelijke randweg is dichtgemaakt kan vervolgens het terrein ten zuiden van de Heesweg aan het bedrijventerrein worden toegevoegd (Zegge VII).</p> <p>De scoring op diverse variabelen laat de volgende verschillen zien: De NO-hoek scoort beter op:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. bereikbaarheid ontsluiting over de weg en voor langzaam verkeer qua duurzaamheid op 2. externe ontsluiting 3. landschap 4. qua verwervings-mogelijkheden en verwervingsmoeilijkheden 5. kosten bij een sluitende exploitatie ligt de m2 verkoopprijs op € 45,00 tegenover € 60,00 voor de Zegge VII, ofwel De Zegge VII is maar liefst 33% duurder! <p>De Zegge VII scoort beter op:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. aansluiting (op bestaand) bedrijventerrein 2. water (het waterschap wil graag betrokken worden bij de verdere uitwerking in bestemmingsplannen en maakt verder alleen specifieke opmerkingen bij de zuid-westvariant en niet bij de NO- of Zegge-varianten) <p>De gemeenteraad van Raalte kiest dan ook op 18 september 2003 op zeer goede gronden voor de NO-locatie als eerst te ontwikkelen bedrijventerrein.</p>
<p>2003 18 september Raad</p>	<p>Vaststelling structuurvisie kern Raalte. Lokaal Alternatief dient een amendement in om de volgorde van ontwikkeling van bedrijventerreinen te wijzigen naar eerst de Zegge VII ipv de in de structuurvisie voorgestelde NO-hoek. De raad neemt de structuurvisie ongewijzigd over maar laat het college nog wel kijken naar de mogelijkheid de ontwikkeling van de Zegge VII eerst te laten plaatsvinden.</p>
<p>2003 20 november Raad</p>	<p>Pré-advies van het college op het amendement van Lokaal Alternatief wordt in de raad behandeld. Hieruit is voortgekomen dat er wordt vastgehouden aan de structuurvisie Raalte, echter met dien verstande dat de volgorde van ontwikkeling kan worden gewijzigd indien de omstandigheden hiertoe nopen. Argumenten: doel om de benodigde infrastructuur rondom Raalte, ook op langere termijn gerealiseerd te krijgen. De ontwikkelingen in het NO-deel van de gemeente gaven de gemeente handvatten om het uiteindelijke streefbeeld tav de infrastructuur te realiseren.</p>
<p>2004 faillissement pluimveebedrijf</p>	<p>De curator heeft de afwikkeling van het bedrijf in handen. Het college van CDA en GB heeft hier nog naar gekeken, maar besloten niet tot aankoop over te gaan. Asbestprobleem bij de wierik is op dat moment ook bekend.</p>
<p>2004 30 september raad</p>	<p>Bestemmingsplan Zegge VI wordt vastgesteld.</p>

2004 30 september collegebreuk	Gemeentebelangen stapt uit het college met het CDA.	
2004 29 oktober nieuw college CDA/VVD/Lokaal Alternatief	<p>Collegeprogramma 2004-2006: Ruimtelijke ordening</p> <p><i>Als gevolg van gewijzigde omstandigheden (red.:zonder ze overigens dan te noemen) zal het college een voorstel voorbereiden tot heroverweging van de volgorde waarin bedrijventerreinen ontwikkeld zullen gaan worden. Het wordt van groot belang geacht om voortvarendheid te betrachten bij het voorbereiden van voldoende plannen.</i></p>	<p>Kritische noten:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Amper drie weken na de collegebreuk gooit een nieuw college het roer alsnog volledig om en zet in het collegeprogramma dat de volgorde alsnog wordt gewijzigd. 2. En dat terwijl op dat moment al bekend was dat het AZC eerder haar deuren zou sluiten dan verwacht, dus de NO-hoek zou veel eerder ontwikkeld kunnen worden dan gedacht. 3. En dat ook zonder deugdelijke nadere financiële onderbouwing 4. Naar de inwoners toe schandelijk, immers in een lang proces van interactiviteit met de bevolking was de structuurvisie uiteindelijk vastgesteld. Zonder ook maar enige vorm van nieuwe inspraak werd de volgorde omgezet! 5. Toch vreemd als je beseft dat zowel CDA als VVD nog geen jaar eerder het nog geheel eens waren over de volgorde zoals vastgelegd in de structuurvisie. Welke belangen zijn hiermee gediend?
2004 locatie te Wierik te koop	De locatie te Wierik wordt via de curator aangeboden aan de gemeente en komt na diens afwijzing in handen van een projectontwikkelaar, Eljans. Daarbij zijn respectievelijk Reko betrokken (die het weer terugdoet omdat de gemeente er niets mee wil) en vlak daarna Timmerhuis Oude Wolbers die ook de Zegge VI gaat ontwikkelen.	<p>Kritische noten:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. De eerste projectontwikkelaar vangt bot bij de gemeente 2. Een ander krijgt wel een voet tussen de deur, maar dan is de locatie inmiddels al weer veel duurder geworden, de gemeente trapt hier in en koopt later toch de locatie (zie verder de contracten tussen gemeente en TOW).
2004 half november raadslid Ben Haarman uit de raad	Vanwege mogelijke belangenverstremming ivm aankoop door de gemeente van zijn agrarische bedrijf op de Zegge VII.	
2004 5 november bestuurlijk overleg met provincie	Hieruit zou naar voren zijn gekomen dat de NO hoek wellicht primair watergebied zou worden en er problemen zouden kunnen ontstaan met de nodige watercompensatie.	<p>Kritische noot:</p> <p>Het was vanuit de structuurvisie al bekend dat er een probleem zou zijn met water, maar een zeer groot deel van R-Noord kent dezelfde problematiek, desondanks is er gebouwd. Het eveneens in de structuurvisie onderkende probleem met water ook op de Zegge VII wordt in de argumentatie maar even weggelaten. Want ook de Zegge VII zou primair watergebied worden.</p>
2004 23 november College CDA/VVD/Lokaal Alternatief	Het college legt de Wet voorkeursrecht gemeenten op de Zegge VII	
2004 25 november raad		Kritische noot:

		Gemeentebelangen stelt kritische vragen. Na het plotselinge vertrek van raadslid Dhr. Haarman, gaf zijn ontslagbrief voor Gemeentebelangen mede aanleiding om vragen te stellen over keuzes, kosten, termijnen en de communicatie met de raad.
2004 30 november	Publicatie WVG in staatscourant	
2004 7 december comm.vroez	Advies omtrent wijziging volgorde ontwikkeling bedrijventerreinen	
2004 20 december raad	<p>Wijziging volgorde ontwikkeling bedrijventerrein bezien in het licht van de structuurvisie Raalte : instemmen met de aanpassing van de volgorde van ontwikkeling in die zin dat de Zegge VII eerst in ontwikkeling wordt genomen.</p> <p>Argumenten:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Faillissement van te Wierik geeft de mogelijkheid uitbreiding en afronding van bedrijventerrein de Zegge te realiseren 2. college stelt vraagtekens bij een voortvarende realisatie van een bedrijventerrein op de locatie NO nu de watertoets een zwaarder criterium zal worden. Dat zou blijken uit en op 5 november 2004 gehouden bestuurlijk overleg. Hoewel nog heel onzeker welke kant dit op zal gaan. 3. De in de structuurvisie Raalte genoemde infrastructurele werken (omhoog brengen spoorlijn, aanleg aansluitpunt op N35 en aanleg A35 zijn nog niet uitgevoerd en ook niet op korte termijn te voorzien 	<p>Kritische noten:</p> <p>Ad 1: het pluimveebedrijf was al enige tijd failliet, het toenmalige college van CDA en GB zag hierin geen noodzaak dan wel wenselijkheid dit aan te kopen en de volgorde van de ontwikkeling van bedrijventerreinen om te gooien.</p> <p>Ad 2: dit argument kwam na het bestuurlijk overleg wel heel gelegen maar eigenlijk nadat al eerder was besloten de volgorde om te gooien.</p> <p>Ad 3: Toen de keuze werd gemaakt de structuurvisie ongewijzigd vast te stellen, was al lang bekend dat deze infrastructurele werken lang op zich zouden laten wachten. Desondanks kon de ontwikkeling van de NO hoek daar nog wel gewoon om doorgaan.</p> <p>Kortom geen van de drie argumenten was eigenlijk een reden om de volgorde om te gooien.</p> <p>Het college wilde zo snel mogelijk DeZegge VII ontwikkelen en cijferde de raad voor dat bij een uitgifte van 5 ha per jaar de Zegge VI binnen 3 a 4 jaar zou zijn uitgegeven. Er wordt de raad ook voorgehouden dat er een oostelijke rondweg moet komen tussen 2007 en 2010.</p>
	<p>- Voorbereidingsbesluit de Zegge VII; Tegengestemd hebben GB PvdA en fractie van Steen</p> <p>-Wet voorkeursrecht gemeenten op de Zegge VII Max. Duur van 2 jaar dus tot 20 december 2006</p>	<p>Kritische noot:</p> <p>Gerard te Wierik en Lidy Holtmaat van Gemeentebelangen stellen kritische vragen over het waarom van deze overhaaste koerswijziging in de volgorde van de te ontwikkelen industrieterreinen en of het college voor of na 21 september al onderhandelingen heeft gevoerd met partijen op of van de Zegge VII en of het college voornemens is zelf aan te kopen en te ontwikkelen.</p>
2005 11 januari vragen GB commissie VROEZ	<p>Letterlijke tekst commissie VROEZ:</p> <p>Dhr. Wagenmans vraagt naar de stand van zaken tav zegge VII of de onderhandelingen gevoerd zijn, bezig zijn of er eventueel biedingen gedaan zijn. Ik wil graag even dat hij ons bijpraat.</p> <p>Elshof:</p> <p>Reko doet niet mee volgens krant en zij weten dat de gemeente in gesprek is met Timmerhuis Oude Wolbers. Het is zo dat het college met de toepassing van de WVG dat is uitgerold weet heeft van de eigenaar van te Wierik, dat is Eljans en dat alle andere potentiële eigenaren in ieder geval daar waar Eljans wil verkopen of anderszins zakelijke rechten op wil vestigen zij</p>	

	toestemming van de gemeente moeten vragen. Dat betekent dat als er iets gebeurd dat dan moet gebeuren op verzoek van Eljans met instemming van het college en dat Timmerhuis en Oude Wolbers daar ook een partij in is wil ik niet uitsluiten en dat lijkt mij ook logisch gelet op de aanwezigheid van gronden/industrieterrein aansluitend aan de zegge VII en aansluitend naar te Wierik. Voor het overige is het zo dat als de WVG van toepassing is gehouden is in te gaan op aanbiedingen die gedaan worden tot verwerving van gronden en daar een oordeel over moet vellen.	
2005 1 februari vragen GB in commissie VROEZ nav het bedrijvigheidsplan	<ul style="list-style-type: none"> a. Het operationeel hebben van Zegge VII in 2008 houdt m.i. in dat een bestemmingsplan procedure is doorlopen, de gronden zijn aangekocht en het gebied bouwrijp is. Kan de wethouder ook hiervoor garanties geven, zo ja tegen welke prijs dan wel want door aan te geven snel te willen moet je in de regel ook veel betalen b. Hoe verhoudt zich het operationeel hebben van de Zegge VII met de overeenkomst die gesloten is rond de Zegge VI, of is er inmiddels een deal gemaakt met Timmerhuis en Oude Wolbers???? En zo ja waarom is de raad hierin niet gekend???? c. Als knelpunt wordt de oostelijke ontsluiting aangegeven, wie gaat dit in de visie van het nieuwe college betalen. Mocht hierbij de gemeente als antwoord worden gegeven dan vraag ik me af hoe men het wil bekostigen? (uit extreme verhoging van de OZB of extreme verhoging van de kosten van woningbouwkavels (vaak door burgers opgebracht)! 	
2005 26 mei 2005 6^e concept samenwerkingsovereenkomst met TOW	TOW schrijft brief aan college waarin zij nav 6 ^e concept samenwerkingsovereenkomststelt dat: - indien partijen gezamenlijk besluiten niet tot ontwikkeling van de Zegge VII te komen wordt het uiteindelijke financiële verlies op de locatie te Wierik gezamenlijk door partijen gedragen (wel inspanning om herontwikkeling met zo min mogelijk verlies) - niet van toepassing bij politieke redenen om Zegge VII niet in ontwikkeling te nemen - uiterlijk 1 jaar na het sluiten van de def. Koopovereenkomst met de huidige eigenaar van de locatie te Wierik, Eljans Vastgoed BV, een samenwerkingsovereenkomst met betrekking tot de ontwikkeling van plan de Zegge VII te sluiten.	Kritische noot: Het college weerspreekt deze punten niet in haar antwoord hierop.
2005 19 mei adviesnota 8 juni adviesnota 21 juni B&W besluit college samenwerking met TOW	Overwegende dat met de combinatie TOW overeenstemming is bereikt over de voortzetting van de samenwerking ten behoeve van de ontwikkeling van de Zegge VII: Besluiten: <ol style="list-style-type: none"> 1. de raad te verzoeken in te stemmen met de samenwerkingsovereenkomst 2. ben.fin.middelen ter beschikking te stellen 3. aan te kopen zaken cof. Werkwijze Zegge VI juridisch en financieel onder te brengen bij de gemeente 4. locatie te Wierik te kopen voor max. 2,9 miljoen Euro 5. op het bedrag van 2,9 miljoen Euro een nader te bepalen bedrag in mindering te brengen ivm de te verwachten kosten van bodemsanering 	Kritische noot: Er is dus wel degelijk overeenstemming bereikt

<p>2005 8 juni voorstel tot het ongegrond verklaren van 2 bezwaarschriften gericht tegen het besluit van de raad van 20/12/2004 inzake een voorbereidingsbesluit voor de Zegge VII</p>	<p>Tegen hebben gestemd de fracties van GB, SP en PvdA</p>	
<p>a. 8 juni motie CDA en Lokaal Alternatief nav het regionaal bestuursakkoord Water</p>	<p>De motie roept het college op zich te verzetten tegen het Regionaal bestuursakkoord water dat een belemmering vormt voor de ontwikkeling van de Zegge VII als bedrijventerrein.</p>	<p>GB verzet zich tegen de motie omdat die zich verengt tot alleen de Zegge VII.</p>
<p>2005 juni eigen berekeningen GB</p>	<p>Alleen bij grondprijzen vanaf +/- € 100- € 150- per m2 zal het rendabel worden. En dat terwijl de huidige grondprijs ligt op € 70,00 per m2! Dan is het ook nog zo dat in de calculatie tal van posten zijn weggelaten.</p>	
<p>2005 16 juni brief TOW 6^e concept samenwerkingsovereenkomst</p>		
<p>2005 23 juni bestuurlijk overleg met provincie</p>	<p>De Zegge VII blijkt inpasbaar en wordt gecombineerd met een wateropgave. Volgens een artikel op de site van de gemeente Raalte onderscheidt het plangebied Zegge VII zich hierin van bijvoorbeeld het beoogde Primaire Watergebied ten noordoosten van Raalte, omdat daar wel sprake is van een regionaal watersysteem.</p>	
<p>2005 7 juni commissie VROEZ</p>	<p>Verslag: aangaan samenwerkingsovereenkomst tbv ontwikkeling bedrijventerrein De Zegge VII. Wethouder Elshof: Primair gaan de gemeente en de projectontwikkelaars ervoor om De Zegge VII exploitatietechnisch gezien renderend te maken. Op dit moment kan er nog geen uitgewerkte exploitatie opzet gemaakt worden omdat er nog een aantal onduidelijkheden zijn. Mocht het zo zijn dat de exploitatie van de Zegge VII technisch gezien negatief is, wordt de raad toestemming gevraagd uit de gemeentelijke kas extra bij te dragen. Als de raad dat niet wil, dan zal alleen Te Wierik ontwikkeld worden. Als de raad wel toestemt zal dat in de vorm gaan als bij de Zegge VI. Over de geraamde kosten van de bodemsanering zegt de wethouder dat er vrij laat een bodemonderzoek is gedaan. Daarin zijn een aantal dingen gevonden die de eigenaar zo snel mogelijk wil transporteren. We laten de kosten van de bodemsanering ramen, dan een saneringsplan opstellen en vervolgens de kosten daarvan ramen. En dat bedrag wordt in mindering gebracht op de koopsom. Ook zegt de wethouder dat er nog heel wat agrarische activiteiten plaats mogen vinden en als de eigenaar investeert volgens de nieuwe milieueisen, dan wordt de verwerving naderhand door de gemeente veel duurder. We zullen moeten kijken naar de watertoets en we zullen een bijdrage moeten leveren aan de ruimtelijke kwaliteit, zeker daar waar het een relatie betreft tussen de Zegge VII en bijv. Het landgoed Schoonheeten. Maar het ontwerp streekplan wordt zodanig aangepast dat de industriefunctie van de Zegge VII buiten het primaire watergebied komt te liggen. Bij een tekort wil de wethouder dit gekwantificeerd hebben en vervolgens de keuze maken van uitbetalen of een andere oplossing, die dan getoetst wordt aan de Europese wet- en regelgeving. Over planschade zijn nog geen nadere afspraken gemaakt. ...De wethouder wil alleen verder met de overeenkomst als de raad hier positief tegenover staat. De aankoop is een zaak tussen TOW en Eljans. Maar het wordt wel een zogeheten ABC contract, omdat dat fiscale voordelen met zich meebrengt. Wethouder Elshof zegt dat hij ervan uitgaat dat het gebied dat ingekaderd is in de structuurvisie als industrieterrein/bedrijventerrein tot ontwikkeling wordt gebracht. Het is de bedoeling dat het primaire watergebied zich begeeft buiten de in de structuurvisie genoemde industrieterrein/bedrijventerrein. En dan hebben we het in ieder geval over 25 ha. Binnenkort zal er een startnotitie of een programma van eisen gemaakt worden. De voorzitter (Dhr. van Gaal) concludeert dat er een meerderheid voor deze samenwerkingsovereenkomst is. In ieder geval hebben zich daarvoor uitgesproken: CDA, Lokaal Alternatief, VVD en Mw. van Steen. Gemeentebelangen en de PvdA hebben nog geen mening en de SP is tegen deze samenwerkingsovereenkomst. In de raad van 30 juni zal definitieve besluitvorming</p>	

<p>2005 29 juni raad</p>	<p>plaatsvinden</p> <p>In het raadsvoorstel staat: De gesprekken tussen gemeente en TOW en Eljans (eigenaar) hebben erin geresulteerd dat TOW een overeenkomst hebben gesloten met Eljans voor de overname van de locatie te Wierik met het voorbehoud dat de koop slechts wordt geëffectueerd indien TOW een samenwerkingsovereenkomst kan sluiten met de gemeente Raalte. Inmiddels hebben TOW overeenstemming bereikt met Eljans over de aankoop van de locatie te Wierik voor een bedrag van € 2,9 miljoen. Overeenkomstig de werkwijze op de Zegge VI wordt de aankoop juridisch en financieel ondergebracht bij de gemeente en op een nader overeen te komen tijdstip overgedragen aan de combinatie tegen betaling van de betreffende aankoopkosten te vermeerderen met rente en kosten.</p> <p>Voordeel hiervan is dat de risico's worden gedeeld. Uitgangspunt is dat voor de Zegge VII wordt gestreefd naar een kostendekkende exploitatie. Mocht de ontwikkeling van de Zegge VII onverhoopt niet doorgaan dan zal alleen de locatie van het betreffende pluimveebedrijf een andere bestemming krijgen. Een mogelijk verlies wordt dan gedeeld. In relatie met de kansen acht het college dit gedeelte – risico acceptabel.</p> <p>Gelet op de situatie en de voordelen van het onttrekken van de genoemde locatie aan de agrarische sector stellen wij u voor middels een overeenkomst voor De Zegge VII aan te sluiten bij de eerder gesloten samenwerking voor de Zegge VI en middels een begrotingswijziging de benodigde middelen beschikbaar te stellen.</p> <p>De betreffende gegevens treft u aan in de raadsportefeuille. Het raadsvoorstel luidt:</p> <p style="padding-left: 40px;">b. in te stemmen met het aangaan van de samenwerkingsovereenkomst met de Ontwikkelingsvennootschap Raalte VOF voor de ontwikkeling van de Zegge VII;</p> <p style="padding-left: 40px;">c. hiervoor de middelen beschikbaar te stellen</p> <p>Bijlage: samenwerkingsovereenkomst: Partijen komen overeen: Dat voor de Zegge VII eenzelfde overeenkomst gesloten als voor de Zegge VI. Een evt. positief saldo zal worden gedeeld een eventueel negatief saldo zal, net als bij BP zegge VI worden gedragen door de gemeente. De gemeente heeft op dat moment de vrijheid om het</p>	<p>Kritische noten:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. De gemeenteraad is wel degelijk akkoord gegaan met deze constructie de bijlage is onlosmakelijk verbonden aan het raadsvoorstel. 2. De grondaankopen die de gemeente heeft gedaan zijn nooit in overleg met TOW gebeurd, hoe kan dat nu? Wat in de loop van de jaren zijn er maar liefst 8 versies van een samenwerkingsovereenkomst geweest en zijn er steeds grondaankopen gedaan. 3. Er wordt de raad voorgespiegeld dat de exploitatie kostendekkend zal kunnen zijn. Hoewel er nog veel onzeker is, gaat de raad daar ook nog mee akkoord! <p>Debat betreffende aankoop te Wierik en de daaruit volgende overeenkomst (van bandopname). Conclusie: Voor voorstel: CDA-VVD-LA-van Steen CDA heeft een afweging van de risico's gemaakt en besluit dat deze risico's aanvaardbaar zijn. PVDA mist een juridische toets, problemen met waterhuishouding, kunnen nog jaren vooruit met Zegge VI, niet aankopen is ook een optie (te Wierik) binnen 5 dagen beslissen veel te kort en niet juist risico's zijn onaanvaardbaar te grote risico's LA aankoop is een logisch gevolg van de Economische Beleidsvisie en het college programma Tegen voorstel: GB-SP-PVDA Stemverklaring GB (Gerard te Wierik) GB is voor bedrijventerrein ontwikkeling. Tegen de korte voorbereidingstijd van voorstel Geen calculatie aanwezig daarom tegen.</p>
--------------------------	--	--

	<p>betreffende bedrag te betalen aan de combinatie dan wel, overeenkomstig de huidige voorkeur van de combinatie, voor het negatieve saldo de combinatie te compenseren middels de mogelijkheid omzet te geneeren uit her- of ontwikkelingsmogelijkheden elders in de gemeente, civieltechnische werkzaamheden en/of bouwvolume waarbij uitgangspunt is dat het negatieve saldo volledig terugverdiend kan worden.</p> <p>Vooruitlopend op de totstandkoming van de samenwerkingsovereenkomst worden mogelijke overige grondaankopen binnen het plangebied eerst geëffectueerd nadat de combinatie en de gemeente het eens zijn over de prijs, de voorwaarden en de overige condities. . Overeenkomstig de werkwijze zoals die is overeengekomen in de samenwerkingsovereenkomst voor de Zegge VI worden de aankopen juridisch en financieel ondergebracht bij de gemeente en op nader overeen te komen tijdstippen overgedragen aan de combinatie tegen betaling van de betreffende aankoopkosten te vermeerderen met rente en kosten.</p> <p>Exploitatie- en inspanningsverplichtingen.</p> <p>Vooralsnog gaan partijen er van uit dat er sprake zal zijn van een sluitende exploitatie voor De Zegge VII. Tot het moment dat de samenwerkingsovereenkomst van kracht wordt dragen partijen samen de risico's van de te maken kosten en aankopen. Partijen hebben over en weer een hoge inspanningsverplichting om al het mogelijke te doen om gezamenlijk te streven naar een op z'n minst kostendekkende exploitatie.</p>	
<p>2005 5 juli memo waterproblematiek Zegge VII</p>	<p>In deze memo wordt duidelijk hoe omvangrijk en complex de waterproblematiek op de Zegge VII eigenlijk is. En worden oplossingsrichtingen aangedragen. Door de wateropgaven zal een aanzienlijk deel van het gebied worden opgeslokt door waterberging.</p>	<p>Kritische noot: Deze volgorde van werken is bestuurlijk volstrekt verwerpelijk. Pas door deze studie wordt de problematiek duidelijk, doch bestuurlijk is al lang afgekaart dat de Zegge VII er komt. Dus zo'n studie verandert daar niets meer aan.</p>
<p>2005 12 november brief GB</p>	<p>Vragen mbt Zegge VII: Aan: Aan het college van burgemeester en wethouders (kopie naar de raadsleden) betreft: Vragen mbt Zegge VI en Zegge VII Heino, 12 november 2005 Geacht college, Door een raadsmeerderheid werd besloten de Zegge VII als eerstvolgende te ontwikkelen industrieterrein aan te merken in plaats van de vanuit de structuurvisie gekozen NO-variant. Gemeentebelangen uitte destijds haar grote bezorgdheid over de procedure "heroverweging volgorde nieuwe industrieterreinen". Dit vanwege het ontbreken van een deugdelijke financiële onderbouwing en het voorbijgaan aan het resultaat van de in samenspraak met de bevolking vastgestelde structuurvisie.</p> <p>In de begrotingsvergadering van 11 november 2004 bevestigde wethouder Elshof dat de discussie met gedegen financiële onderbouwing ingebracht zou worden in de commissie en de raad. Na het plotselinge vertrek van raadslid Dhr. Haarman, was zijn ontslagbrief voor Gemeentebelangen al mede aanleiding om in de raad van 25 november 2004 vragen te stellen over keuzes, kosten, termijnen en de communicatie met de raad.</p> <p>Vanaf het begin heeft Gemeentebelangen gevraagd om een uitgewerkte exploitatie-opzet van de hele Zegge VII inclusief de benodigde</p>	

infrastructuur.

Wij zijn nu een jaar verder met het nieuwe college maar deze exploitatie-opzet, welke toch gebruikelijk is bij het ontwerpen van bestemmingsplannen, hebben wij tot op heden niet gehad. Ondertussen worden allerlei beslissingen genomen zonder dat er zicht is op de financiële haalbaarheid van de plannen. Voorbeelden hiervan:

- Instelling van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten op ruim 40 ha (waardoor de ondertekenaars de grond binnen 2 jaar alleen kunnen verkopen aan de gemeente);
- Aankoop locatie Te Wierik waarbij, ondanks reeds genomen besluiten, onzerzijds nog steeds vraagtekens gezet worden bij de plotselinge beleidsomslag als gevolg van de komst van het nieuwe college
- Besprekingen over aankoop van gronden Haarman, zonder de raad inzicht te geven in de daarvoor te doorlopen termijnen, procedure, financiële marges en terugkoppeling (zie besluitenlijst B.W. vergadering 25-10-2005).

Alles lijkt erop dat binnenkort de aankoop van de locatie Haarman plaatsvindt. Hiermee wordt de verdere ontwikkeling van de Zegge VII welhaast onomkeerbaar. Gemeentebelangen vindt dat, alvorens wordt overgegaan tot aankoop van de locatie Haarman, waarbij de schijn gewekt wordt dat de haast voortkomt uit partijpolitieke overwegingen, alsmede tot de aankoop van andere te verwerven gronden, er nu eerst een duidelijk exploitatie-overzicht moet komen. Met dit exploitatie-overzicht kunnen wij als raad, conform de samenwerkings-overeenkomst, beslissen of we doorgaan met Zegge VII, stoppen met verdere ontwikkelingen of dat wij alleen de locatie Te Wierik ontwikkelen.

In de pers lezen wij dat een ontsluitingsweg ineens door CDA en VVD zeer belangrijk gevonden wordt. De VVD heeft er blijkbaar zelfs al veel Wavin-geld voor over.

Gemeentebelangen vindt het van groot belang dat onze industrieterreinen goed ontsloten zijn. Niet voor niets hebben we gepleit voor het tijdig op de (provinciale) politieke agenda zetten van de noordoostelijke ontsluiting conform de structuurvisie 2003. Hierbij blijft ook het toekomstig bedrijventerrein in Noord Oost (AZC-locatie en langs de Hooilandweg) voor Gemeentebelangen nadrukkelijk in beeld.

Daarom zal er steviger en meer gelobbyd moeten worden naar de provincie, samen met alle andere belanghebbenden zoals onder andere de projectontwikkelaar en de Kring Raalter Werkgevers. De kosten van deze rondweg, waarbij met name de bedrijven optimaal gebaat zijn, worden normaliter meegenomen in een bestemmingsplan en versleuteld in de kosten daarvan. De weg was buiten de Zegge VI gehouden omdat de weg oorspronkelijk vele jaren later bij aanleg van Zegge VII meegenomen zou worden.

Wij willen voorkomen dat gemeentelijke gelden op voorhand in een provinciale weg worden geïnvesteerd en inwoners van onze gemeente het leeuwendeel van deze weg moeten gaan bekostigen.

Gelet op het voorgaande zult u begrijpen dat Gemeentebelangen graag eindelijk transparantie en openheid van uw college wil inzake de gevolgen van uw beleid voor de inwoners van onze gemeente.

Hiertoe hebben wij de volgende vragen:

1. Welke visie volgt uw college nu ten aanzien van de bedrijventerreinen (VI 1^o en 2^o fase en VII) ook met betrekking tot de te ontwikkelen infrastructuur?
2. Welke acties zijn er reeds ondernomen richting Provincie en belanghebbenden?
3. Wanneer zijn de resultaten bekend van het Geohydrologisch onderzoek voor de Zegge VII?
4. Welke consequenties heeft het oplossen van de waterproblematiek in landschappelijke en milieutechnische zin?
5. Wanneer ontvangt de raad een exploitatieoverzicht van De Zegge VII, inclusief kosten voor de oplossing van het waterprobleem en de infrastructuur?
6. Wat gaat dit alles de inwoners van de gemeente Raalte uiteindelijk kosten?
7. Wat is de reden dat wethouder Gebben ineens de onderhandelingen voor de aankoop van de gronden Haarman gaat voeren?
8. Waarom vindt aankoop van de locatie Haarman op dit moment plaats?
9. Binnen welke exploitatie-opzet vinden de aankopen in de Zegge VII plaats?

Gemeentebelangen constateert voorts dat er sinds de vaststelling van het bestemmingsplan de Zegge VI op 30 september 2004 nog geen gronden zijn uitgegeven.

10. Welke zijn de redenen daarvoor?
11. Kunt u aangeven wat de rentekosten zijn als gevolg van de vertraging?
12. Is het juist dat deze rente volledig voor rekening van de gemeente komt?

Wij verzoeken u om uiterlijk deze week een schriftelijke reactie te geven, zodat wij de reactie nog kunnen meenemen in de voorbereiding op de Algemene Beschoouwingen op 24 November aanstaande.

Met vriendelijke groet, Namens de fractie van Gemeentebelangen, Frank Niens, fractievoorzitter

<p>2005 29 november comm.VROEZ</p>	<p>5 scenario's worden getoond, echter zonder financiële onderbouwing maar met een aantal aanname's.</p> <p>Aanname's:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Zegge VII alleen met rondweg 2. Overkampsweg tot aan boeierstraat 3. Gericht op verkeersdoorstroming 4. Rondweg gelijkvloers met Heesweg 5. <u>Kosten rondweg</u> in de exploitatie <p>Grondexploitatie</p> <ol style="list-style-type: none"> 6. Uitgifte 20 ha van de aan te kopen 30 ha (zonder zuidelijke percelen die worden voorlopig niet aangekocht) 7. Kosten waterkunstwerk € 1,5 miljoen 8. Gemiddelde aankoopkosten € 15,00 per ha exclusief opstallen 9. Gemiddelde uitgifteprijs € 85,00, jaarlijkse verhoging 2% 10. Halvering storting onderhoud, archeologie, bovenwijken 11. Gemiddelde uitgifte 3 ha per jaar 12. Voorlopig niet opkopen zuidelijke percelen <p>(tussen haakjes de globale grondexploitatie bij de 5 keuzes): Scenario 1: huidig beleid (rondweg € 535.000 grondaankoop rondweg €600.000 extra kosten € 1.135.000 resultaat op startwaarde € 200.000 op eindwaarde € 400.000) scenario 2: variant op huidige beleid (rondweg € 267.500 grondaankoop rondweg € 400.000 extra kosten € 667.500 resultaat op startwaarde € 200.000 op eindwaarde € 400.000) scenario 3: 2^o fase als groengebied (rondweg 267.500 extra kosten € 267.500 resultaat op startwaarde € 200.000 op eindwaarde € 400.000) scenario 4: geen Zegge VII maar revitalisering (grondaankoop rondweg € 400.000 extra kosten €400.000 resultaat op startwaarde € 1.450.000) scenario 5: alleen revitaliseren (resultaat op startwaarde € 1.450.000)</p>	<p>Kritische noten:</p> <p>Ad. 2: stuk Boeierstraat-Almelosestraat zit wel in de structuurvisie, alle verkeer gaat over de Boeierstraat, Klipperweg naar N835. Waar gaan we de kosten van deze aanleg dekken?</p> <p>Ad. 3: Lukt niet als Boeierstraat niet ook wordt aangepakt.</p> <p>Ad. 4: Gelijkvloerse kruising zeer slechte en ongewenste oplossing ivm veiligheid en de rust en natuur, het toerisme komt het ook niet ten goede</p> <p>Ad. 5: hoe te doen? Vergeten deel (Boeierstraat) voor kosten van de burger?</p> <p>Ad. 6: in verhouding weinig uit te geven grond ten opzichte van aan te kopen grond</p> <p>Ad. 7: Die 1,5 miljoen moet betaald worden</p> <p>Ad. 8: 30 ha x 15,00 = 4.500.000</p> <p>Ad. 9: 20 ha x 85,00 = 17.000.000</p> <p>Ad. 10: kunnen we dat wel goed inschatten, mn archeologie?</p> <p>Ad. 11: het college kijkt aanzienlijk af van de eerdere 5,7 ha. Van de Zegge VI. Stel dat drie ha per jr. ook geldt voor de Zegge VI (groot 12-15 ha) dan is de Zegge VI in 2010 vol en zou men in 2011 beginnen met de Zegge VII. Derhalve voorfinanciering tot 2011!</p> <p>Ad. 12: mag men daaruit concluderen eerst Haarman en de rest later?</p>
<p>2005 22 december raad</p>	<p><u>VERLENGING VOORBEREIDINGSBESLUIT DE ZEGGE VII</u> (voorstel X/14). De raad stemt in met de verlenging van het voorbereidingsbesluit conform het voorstel met de aantekening dat de fractie van Gemeentebelangen en de fractie van de SP geacht willen worden tegen het voorstel te hebben gestemd.</p>	
<p>2006 23 januari aankoop gronden Haarman</p>	<p>Het college laat weten dat zij besloten heeft de gronden van Haarman aan te kopen groot ruim 9 ha en grond met opstal 1 ha. En vraagt de raad naar haar gevoelens daaromtrent. Tegen: SP en GB.</p>	
<p>2006 7 maart Gemeenteraadsverkiezingen</p>	<p>Een college van CDA, VVD en PvdA wordt gevormd en treedt aan op 27 april</p>	<p>Kritische noot: Het ingezette beleid en werkwijze blijven hetzelfde</p>

2006 23 november nota van uitgangspunten Zegge VII	Tegengestemd hebben de fracties van SP en GB	Kritische noten: Gemeentebelangen stelt een groot aantal kritische vragen: <ol style="list-style-type: none"> 1. missen van een reactienota en communicatieparagraaf voor afstemming met partijen 2. twijfels bij het werken door 1000 mensen in dat gebied 3. doelen/doelgroepen niet aangegeven 4. twijfels over uitgeefbare grond met aftrek waterberging en hoogspanningsmasten 5. geen exploitatie 6. Rondweg? 7. onderbouwing nut en noodzaak bedrijventerrein de Zegge VII? 8. Kan toegezegd worden dat er idd een budgetneutrale exploitatie met marktconforme prijzen verwezenlijkt wordt?
2007 maart stogoonderzoek naar behoefte bedrijventerreinen	Voor de periode 2006-2020 schat het bureau in dat 74 ha nodig is, dit is incl. 15 ha voor schuitema, ofwel 5,28 ha per jaar.	Kritische noot: Dit aantal ha per jaar is meer dan het dubbele (2 ha per jaar) dat in de uiteindelijke exploitatieberekening (2008) ten grondslag ligt.
2007 22 maart raad	Beschikbaar stellen krediet van € 150.000 voor de ontwikkeling van de Zegge VII op basis van de eerder genoemde besluiten. Tegengestemd hebben SP en GB	
2007 12 april brief/inspraak Anna Bentinck namens landg.Sch.H.	Beklag over het ontbreken van het STOGO rapport bij de terinzagelegging van het BP. Stelt dat het BP alsnog 6 weken ter inzage zou moeten liggen zodat er zienswijzen op ingediend kunnen worden. Refereert aan een onderzoek van Natuur en Milieu die stelt dat er in Overijssel helemaal geen bedrijventerreinen bij hoeven te komen en dus al helemaal geen 80ha alleen al in Raalte.	
2007 25 april e-mail aan raad	De e-mail bevat de ontheffing van de geluidsniveaus van de provincie.	Kritische noot: Deze belangrijke informatie voor de besluitvorming in de raad komt slechts één dag voorafgaand aan die raad bij de raadsleden aan. Het wordt de raad praktisch onmogelijk gemaakt hier nog onderling over van gedachten te kunnen wisselen binnen de fracties.
2007 25 april vertrouwelijk stuk wordt per post bezorgd bij de fractievoorzitters	De enveloppe bevat een studie naar de economische haalbaarheid van de Zegge VII. Tot 25 april 2007 heeft de raad nog nooit een haalbaarheidsstudie gezien. De berekening laat 2 varianten zien : 1: -2.898.494 miljoen negatief en 2: 4.487.348 euro positief op eindwaarde. Dit moest indicatief worden gezien gezien het grote aantal aanname's. In de exploitatie is opgenomen € 500.000 voor het ondergronds brengen van de hoogspanningsleiding en de aanleg van de rondweg voor zover betrekking hebbend op de Zegge VII.	Kritische noot: <ol style="list-style-type: none"> 1. Tegen de afspraak in dat geen vertrouwelijke stukken per post worden verzonden, gebeurt dat toch en nog wel in een open enveloppe! 2. De studie heeft als datum 9 maart 2006. Er blijkt dus al ruim een jaar een studie op de plank te hebben gelegen bij het college, doch de raad is daarvan nooit in kennis gesteld. Ondertussen zijn al wel grondaankopen gedaan.

	<p>De kosten voor het noordelijk deel van de rondweg (tussen de Zegge VI, fase 1 en 2 alsook de aansluiting van de rondweg op de Zegge VI zijn niet meegenomen in de exploitatie. De gronden van te Wierik zijn reeds verworven. In de exploitatie wordt rekening gehouden met bijbehorende schuren en diverse percelen landbouwgrond. In de grondexploitatie wordt rekening gehouden met de sloop van deze opstallen. De woningen in de achterweiweg zijn niet opgenomen in de verwervingen. Daarnaast is een deel van het exploitatiegebied in eigendom van het waterschap.</p> <p>Desondanks stelt het college dat er toch voldoende aanknopingspunten zijn om te concluderen dat de ontwikkeling van het bedrijventerrein in beginsel economisch uitvoerbaar moet kunnen zijn. De uitkomsten van deze studie zijn ambtelijk mede gebruikt voor de verdere planvorming van het bedrijventerrein. Het uiteindelijke stedenbouwkundige plan zal een tussenmodel van de twee rekenvarianten zijn.</p>	<p>3. Het feit dat de studie als datum heeft 9 maart 2006 laat zien dat de aankopen van het pluimveebedrijf en de aankoop van Haarman die voor de verkiezingen plaatsvonden, binnen geen enkel vooraf door het college noch door de raad bedacht financieel kader vielen.</p> <p>4. Ook deze essentiële informatie voor de besluitvorming in de raad komt slechts één dag voorafgaand aan die raad bij de raadsleden aan. Het wordt de raad praktisch onmogelijk gemaakt hier nog onderling over van gedachten te kunnen wisselen binnen de fracties.</p> <p>5. De stukken zijn bovendien vertrouwelijk, we kunnen er zelfs in de raad niet eens over discussiëren met elkaar!</p>
<p>2007 26 april raad</p>	<p>Vaststelling bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan Zegge VII met:</p> <ul style="list-style-type: none"> - als onderbouwing een behoefteonderzoek - nog volledig onuitgewerkt gebied, dat komt later nog omdat de grondverwerving nog niet is afgerond zegt het college, bouwblokken en wegen zijn niet ingetekend - beeldkwaliteitsplan - thematische herziening zone industrielawaai <p>Het behoefteonderzoek geeft tussen 2006-2020 een behoefte aan van 85 ha, ofwel gemiddeld 5,67 ha per jaar. Bruto 31 ha, het uit te geven terrein zal minder zijn, hoeveel minder wordt niet aangegeven, dat komt door 1. hoogspanningskabels en 2. waterberging.</p> <p>Besluitvorming:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Het ordevoorstel van de SP-fractie om de besluitvorming rond De Zegge VII uit te stellen naar een volgende vergadering wordt verworpen met de aantekening dat de fracties van SP en GB voor uitstel zijn. - <u>VOORSTEL TOT VASTSTELLING BESTEMMINGSPLAN THEMATISCHE HERZIENING ZONE INDUSTRIELAWAAI ALS GEVOLG VAN DE ZEGGE VII (besluitvormend met debat).</u> het bestemmingsplan "Thematische herziening zone industrielawaai als gevolg van De Zegge VII" ongewijzigd vast te stellen met de aantekening dat de fracties van Gemeentebelangen en SP geacht willen worden tegen te zijn. - <u>VOORSTEL TOT VASTSTELLING BESTEMMINGSPLAN DE ZEGGE VII (besluitvormend met debat).</u> De voorzitter schorst en heropent de vergadering. <p>Op verzoek van de SP-fractie wordt over het collegevoorstel hoofdelijk gestemd. Het stemmingsnummer is 23 zodat de hoofdelijke stemming begint bij de heer Wagenmans. Uit de hoofdelijke stemming blijkt dat de leden Wagenmans, Te Wierik, Hagen, De Hair, Hoge, Holtmaat, Van Kampen en Lourenssen tegen en de leden</p>	

	<p>Alferink, Arends, Blijdenstein, Van der Bruggen, Den Daas, Van Dompelaar, Freriks, Gilein, Grolleman, De Groot, Leijten, Nijboer en Oostewechel voor het collegevoorstel gestemd, zodat Het voorstel met 13 stemmen voor en 8 stemmen tegen is aangenomen.</p> <p>De heer Wagenmans legt een stemverklaring af inhoudende dat de fractie van Gemeentebelangen tegen dit voorstel is. De fractie plaats de kanttekening dat zij voor industrieontwikkeling is, maar wel met een financiële haalbaarheidstoetsing, een deugdelijk economisch perspectief en niet ten koste van alles. Dat is ons nog steeds niet gegeven en daarom stemt de fractie tegen.</p> <p>De heer Den Daas legt een stemverklaring af inhoudende dat de fractie van Lokaal Alternatief voor het voorstel van het college stemt maar wil aangetekend zien dat zij diep bedroefd is over de antwoorden van de wethouder inzake de rondweg.</p> <p><u>VESTIGING VOORKEURSRECHT INGEVOLGE ARTIKEL 2 WET VOORKEURS-RECHT GEMEENTEN OP GRONDEN IN DE ZEGGE VII (besluitvormend met debat).</u></p> <p>De raad besluit aan te wijzen als percelen waarop de artikelen 10 tot en met 24, 26 en 27 van de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing zijn, de percelen, zoals die zijn begrepen in het bestemmingsplan "De Zegge VII" en zoals aangegeven op de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte kadastrale tekening, nr. ST-2947 van 13 december 2006 en perceelslijst, houdende de kadastrale aanduiding van de in de aanwijzing opgenomen percelen, hun grootte alsmede de namen van de eigenaren en rechthebbenden van de daarop rustende beperkte rechten, één en ander volgens de openbare registers van het kadaster per 27 november 2006, met de aantekening dat deze percelen eerder in een aanwijzing betrokken zijn geweest.</p> <p>De fracties van GB en SP wensen de aantekening tegen te hebben gestemd.</p>
<p>2007 4 juli brief college aan TOW</p>	<p>Inz. de beoogde samenwerking. Conform juridisch advies blijkt dat een samenwerking met OVR op basis van de concept-overeenkomst van juni 2005 niet mogelijk zou zijn vanwege strijd met (Europese) regelgeving en jurisprudentie daaromtrent op het gebied van aanbesteding en staatssteun. TOW laat weten niet bekend te zijn met die wetgeving en stellen zich op het standpunt dat een en ander de voorgenomen samenwerkingsovereenkomst niet in de weg staat.</p> <p>Antwoord van het college is dat zij dat wel zo zien en de exploitatie zelf ter hand zullen gaan nemen.</p>
<p>2007 13 juli brief TOW aan college</p>	<p>Gaat niet akkoord met brief college. Er zijn al 8 concept samenwerkingsovereenkomsten geweest waarbij over nr 8 overeenstemming was. En is van mening dat gezien de voorwaarden waaronder destijds de rechten op koop van de gronden van te Wierik aan de gemeente zijn overgedragen en anderzijds de afspraken om samen met de gemeente de Zegge VII te gaan ontwikkelen conform de afspraken bij de Zegge VI, het bepaald de voorkeur zou blijven genieten om op basis van die afspraken de ontwikkeling vorm te geven...</p>
<p>2007 5 oktober brief college aan TOW 2007 17 december informatienotities naar raad</p>	<p>Antw. Dat het college geen zaken kan doen zonder europese aanbesteding en dat zij nimmer een overeenkomst is aangegaan.</p> <p>1. ivm het onthouden van goedkeuring BP Zegge VII en BP them.herzien. zone industrielawaai.</p> <p>a. Niet nader uitgewerkte bedrijfsdoeleinden blijkt in strijd met het recht.</p> <p>b. niet noemen van qua aard en schaal passende bedrijvigheid in strijd met goede ruimtelijke ordening</p> <p>c. behoefteonderzoek lag niet bij de ter inzagelegging bij het ontwerpbestemmingsplan en is pas voor de vaststelling van het bestemmingsplan aan de stukken toegevoegd. Dus pas na vaststelling konden appellanten dat inzien. Dat beperkt hen in de rechtsbescherming</p> <p>d. de gemeentelijke reactie op het gevoerde vooroverleg is pas na de toezending van het vastgestelde BP in een afzonderlijke brief neergelegd. De provinciale vooroverlegreactie is daardoor niet betrokken bij het vaststellen van het bestemmingsplan. Reclamanten hebben hierdoor geen kennis kunnen nemen van de provinciale reactie en het gemeentelijk commentaar daarop.</p> <p>e. Er is nog geen exploitatieopzet gemaakt. Er is weliswaar later alsnog een rapportage toegevoegd, maar een en ander was niet in de toelichting verwerkt waardoor reclamanten er geen kennis van hebben kunnen nemen. De gevolgde handelwijze is</p>

	<p>verwarrend. <i>"Wegens strijd met het recht en een goede ruimtelijke ordening wordt goedkeuring aan het gehele bestemmingsplan onthouden."</i> Aldus de provincie.</p> <p>f. Het besluit tot de vaststelling van het plan thematische herziening zone industrielawaai is volgens GS genomen in strijd met de bij het voorbereiden van een besluit te betrachten zorgvuldigheid vanwege het bevatten van afwijkende inhoud in de aangeleverde exemplaren waardoor rechtonzekerheid is ontstaan ten aanzien van reclamanten.</p> <p>2. ivm berichten omtrent de mogelijke samenwerking met TOW vwb dat laatste beroept het college zich erop dat het niet deraad maar het college is die een besluit hoort te nemen over een samenwerkingsovereenkomst. Bovendien zo stelt zij was de overeenkomst die de raad ter accordering voorgelegd kreeg slechts een intentieovereenkomst die een voorloper was van een nog te sluiten samenwerkingsovereenkomst en is deze in strijd met Europese regelgeving.</p> <p>Kritische noot: Zowel Mevrouw Bentinck als onze fractie hebben in de jaren ervoor herhaalde malen gevraagd om deze documenten, maar telkenmale waren die er niet.</p>		
2007 20 december raad	<p>Schriftelijke vragen van Gemeentebelangen voor de raad nav een artikel in de Stentor. Het college blijkt geen samenwerkingsovereenkomst te willen sluiten met TOW en ook geen compenserende orders te willen geven. Tevens een interpellatie van Gemeentebelangen vanwege het afkeuren van het bestemmingsplan de Zegge VII door de provincie op vier punten in strijd met het recht wegens oa het ontbreken van essentiële stukken zoals een behoefteonderzoek en een economische haalbaarheid.</p>		
2008 6 februari antw. B&W	<p>B&W hebben geen compenserende opdrachten aan TOW gegeven en willen niet zoveel ingaan op devragen van Gemeentebelangen ivm het feit dat de advocaten van beide partijen met elkaar in gesprek zijn.</p>		
2008 21 juli Waterplan Raalte van Arcadis	<table border="1"> <tr> <td> <p>Constatie: binnen de gemeente komt geen structurele wateroverlast voor muv Heino zuid maar daar zijn maatregelen getroffen. Relatief weinig open water (1%) waardoor het watersysteem gevoelig voor peilstijgingen bij hevige neerslag. Gevolgen voor de gemeente: in primaire watergebieden is stedelijke uitbreiding niet meer mogelijk. Er wordt verwezen naar de kaarten waarop gebieden waarvoor dat geldt. Primaire watergebieden liggen bij de N348 en in Raalte-Zuid.</p> </td> <td> <p>Kritische noot: Hoewel dus beide locaties (NO-hoek als Zegge VII) een primair watergebied zijn, kiest men wel voor de Zegge VII en niet voor R-noord. De Zegge VII mag ondanks een primair watergebied toch worden ontwikkeld.</p> </td> </tr> </table>	<p>Constatie: binnen de gemeente komt geen structurele wateroverlast voor muv Heino zuid maar daar zijn maatregelen getroffen. Relatief weinig open water (1%) waardoor het watersysteem gevoelig voor peilstijgingen bij hevige neerslag. Gevolgen voor de gemeente: in primaire watergebieden is stedelijke uitbreiding niet meer mogelijk. Er wordt verwezen naar de kaarten waarop gebieden waarvoor dat geldt. Primaire watergebieden liggen bij de N348 en in Raalte-Zuid.</p>	<p>Kritische noot: Hoewel dus beide locaties (NO-hoek als Zegge VII) een primair watergebied zijn, kiest men wel voor de Zegge VII en niet voor R-noord. De Zegge VII mag ondanks een primair watergebied toch worden ontwikkeld.</p>
<p>Constatie: binnen de gemeente komt geen structurele wateroverlast voor muv Heino zuid maar daar zijn maatregelen getroffen. Relatief weinig open water (1%) waardoor het watersysteem gevoelig voor peilstijgingen bij hevige neerslag. Gevolgen voor de gemeente: in primaire watergebieden is stedelijke uitbreiding niet meer mogelijk. Er wordt verwezen naar de kaarten waarop gebieden waarvoor dat geldt. Primaire watergebieden liggen bij de N348 en in Raalte-Zuid.</p>	<p>Kritische noot: Hoewel dus beide locaties (NO-hoek als Zegge VII) een primair watergebied zijn, kiest men wel voor de Zegge VII en niet voor R-noord. De Zegge VII mag ondanks een primair watergebied toch worden ontwikkeld.</p>		
2008 eind	<p>Voortgangsnotitie voorziet over de economische uitvoerbaarheid van de ontwikkeling van de Zegge VII. Hierin is ingegaan op het verschil van de huidige actuele grondexploitatie en de haalbaarheidsstudie van 2006.</p>		
2009 5 januari 2009	<p>Hans de Kort dient een verzoek tot openbaarmaking van de informatienotitie De Zegge VII in. Hij meent dat de stukken, vanwege het niet bekrachtigen in de eerstvolgende raad door de gemeenteraad, nu openbaar zijn.</p> <p>Ook de Stentor doet een beroep op de WOB.</p> <p>Het antwoord van het college is dat de voortgangsnotitie bij nader inzien toch geen vertrouwelijke zaken bevat en wordt vrijgegeven. De bijlagen blijven onder geheimhouding. In het dispuut met Carla Hoge van Gemeentebelangen om openbaarmaking geeft het college aan te menen dat het de stukken aan de individuele raadsleden onder geheimhouding heeft opgelegd en dat derhalve de raad de geheimhouding niet hoeft te bekrachtigen.</p>		

	Jurisprudentie wijst echter uit dat als geheimhouding is opgelegd aan alle leden van de raad dit moet worden beschouwd als zijnde opgelegd aan de raad. De rechter zegt hier geen enkele andere interpretatie aan te kunnen geven.
2009 9 januari brief GB aan college	GB stelt vragen na aanvankelijke e-mails een formele brief over de geheimhouding op de voortgangsnotitie de Zegge VII. Antwoord volgt op 26 januari. Het college zal voortaan de exploitaties in openbare vergaderingen door de raad laten vaststellen.
2009 26 maart raad	Vaststellen exploitatie bedrijventerrein de Zegge VII <ol style="list-style-type: none"> 1. de gemiddelde uitgifte is ineens teruggebracht naar nog maar 2 hectare per jaar 2. de m2 prijs is 95,00 3. het tekort op de einddatum is € 3.562.457,00 4. vanwege de aanwezigheid van hoogspanningsmasten, de grote waterberging en de landschappelijke inpassing is slechts 63% van het netto plangebieds uitgifbaar als industriegrond (landelijke norm 70%) 5. vanwege de landschappelijke inbedding (ivm landgoed Schoonheeten) is maar liefst 23% ingevuld voor groen (7,79 ha) (landelijke norm max. 10%) 6. met name de verwerving van het pluimveebedrijf drukt zwaar op de exploitatie. 7. de sloop- en saneringskosten van alle opstallen in het gebied bedragen maar liefst € 1.615.000,00 8. door de vroege aankopen zijn er forse rentelasten 9. 5% rentepercentage

Bijlage: ter illustratie de cijfers die ons in achtereenvolgende documenten zijn aangereikt. Zoals te zien zijn het op vele onderdelen onvergelykbare cijfers, bij de één zit het een er wel in bij de andere niet, of maar half. Of soms ook onbekend. Kortom, waar kiest de raad nu voor, wat zit er bij in en wat niet? Wat kunnen we op basis hiervan nog verwachten aan nakomende kosten?

Achtereenvolgende berekeningen exploitatie de zegge VII

uitgaande van	raad	9/3/2006		29/11/2005	in eerdere publicaties, samenwerkings-overeenkomst, gesprekken met wethouder in cie
	26/3/09	geheime stukken economische haalbaarheid variant I	variant II	commissie 5 varianten keuze 1 huidige	
ha uitgifte per jaar te wierik aank. Pr.p.m2	2	3	3	3	5
overige gronden pr. P.m2 niet opkopen zuid.percelen		134	18 incl. opst.	15 excl. opst.	
gronden uiterl.verworven bouw- en vest.rijpmaken methode	wel	wel	wel	niet	
uitg.punten aanleg woningen achterweiweg		2013	2013		
rentepercentage	5%	gelijkmatig verdeeld jr. dynamische eindwaarde standaardkwaliteit niet opgenomen		?	
jaarlijkse kostenstijging	2%	?	?		
jaarlijkse opbr.stijging	2%	2%	2%	2%	
uitgifteprijs per m2	95	85	85	85	
exploitatie		variant I	Variant II		
verwerv.gronden	8.634.367	8.654.106	9.369.066		
stp.verw.tbv ontsl.oost	?	niet	incl.		
sloop/sanering verwijd.asfalt	1.616.000	1.507.332	1.477.830		
achterweiweg	?	niet	incl.		
grondwerk	581.019	582.016	673.396		
ophoging	363.116	294.384	245.699		

bouwrijp maken	2.330.922	2.108.570	1.673.115		
rondweg tbv Zegge VII	excl.	incl.	incl.	incl.	
nrd.dl.rondw.aansl.VI					
f1en2	?	incl.	incl.		
aansl.zegge VI fase II	?	incl.	incl.		
aansluitingen op best.weg.	beperkt aant.		beperkt aantal		
van de heesweg kosten	?	50%	50%		
aansl.overk.w.op rondw.	?	incl.	Incl.		
overk.weg tot aan Boeierstr				ja	
rondw.gelijkvl.met Heesweg				ja	
aansl.bst.weg.westzijde	?	2x incl	1xincl.		
woonrijp maken	3.225.686	2.359.714	2.164.857		
parkeerplaatsen					
openb.geb.	niet	niet	niet		
civiele constructies	41.200	121.276	51.276		
kosten waterkunstwerk				1.500.000	
diversen	946.125	1.581.733	1.304.394		
kunstwerk	60.000	100.000	100.000		
1% kunst extra	niet	incl.	incl.		
ondergr.hoogspann.kabels	niet	incl.	incl.		
plankosten	1.967.995	2.232.201	1.914.194		
planschade	?	opgenomen	Niet		
fondsen	585.973	2.568.860	3.113.230		
kostenstijging	1.558.850				
<i>totale uitgaven</i>	21.911.253	22.001.195	22.007.059		
verkopen grond	19.992.555				
opbrengstenstijging	2.775.293				
bijdrage derden/fondsen	0				
<i>totale inkomsten</i>	22.767.848	21.835.310	26.462.455		
rentekosten	4.480.052	3.915.896	2.313.189		
rente positief			584.362		
resultaat eindwaarde	-3.623.457	-2.898.494	4.487.348	200.000	Ongeveer/streven naar budgettair
resultaat beginwaarde	-1.798.321	-1.536.517	2.378.782	400.000	neutraal

plangebied

bruto opvl.plangeb. In ha		39,7	46,6	
plangebied		781.820	781.820	
buiten beschouwing		431.706	391.986	
bruto plangebied	362.391			
te handh.best.bedr.	27.589			
netto plangebied	334.802	350.114	389.834	
groen	77.860			
water	7.070			
groen/water samen		60594	48313	
verharding	39.483	32634	30198	
uitgeefbaar terrein	210.389	256.886	311.323	
als percentage van ..	63%	73%	63%	60%
groennorm 10% max.	23%	14%	14%	
verharding	12%	6,30%	6,30%	