

**Notulen vergadering Raadscommissie
Grondgebiedzaken**

Datum:	28 november 2024	
Locatie:	Raadszaal gemeentehuis Simpelveld	
Tijd:	19.00 uur	
Aanwezig:	Mevrouw D. Honings	voorzitter
	De heer bc. F. Simons	griffier
	Mevrouw S. Scheepers	burgemeester
	De heer P. Spirk	wethouder
	Mevrouw A. Ernes	wethouder
	De heer H. Hodinius	wethouder
	De heer W. Schleijpen	BurgerBelangen (BB)
	De heer J. Meijers	BurgerBelangen (BB)
	De heer J. Thomas	LEEFBAAR
	Mevrouw N. Yogi	LEEFBAAR
	De heer A. Bost	Lokaal Actief (LA)
	De heer G. Seroo	Lokaal Actief (LA)
	Mevrouw K. Vanhommerig	CDA
	De heer J. Ernes	CDA
	De heer R. Honings	SAMEN1 (S1)
	De heer P. Belleflamme	SAMEN1
	De heer L. de Vor	ambtenaar
	Mevrouw R. Bartholomé	notulist
Gast sprekers:	De heer H. van der Borgh	Buro4
	De heer L. Rozendaal	Bureau Overwater
Afwezig:	De heer Th. Gulpen	wethouder

Agenda

1. Opening en mededelingen
2. Vaststelling agenda
3. Actielijst Grondgebiedzaken
4. Stand van zaken projecten
5. Presentatie Nota Cultureel Erfgoed
6. Raadsvoorstel Vestigen voorkeursrecht locatie Markt
7. Raadsvoorstel Vestigen voorkeursrecht locatie Marktstraat
8. Sluiting vergadering

1. Opening en mededelingen

De voorzitter opent de vergadering en heet de aanwezigen welkom.

2. Vaststelling agenda

De agenda wordt ongewijzigd vastgesteld.

3. Actielijst Grondgebiedzaken

19. Talud Verzetstraat (SAMEN1)

De heer Belleflamme (S1) informeert ernaar waarom dit punt van de actielijst afgevoerd wordt zonder dat zowel een reflectie van de informatieavond als een gedetailleerd overzicht is verschenen met betrekking tot de precieze omvang en methode van de controle. Hij vraagt of het college deze informatie alsnog kan verstrekken

15. Tiny Houses (SAMEN1)

SAMEN1 heeft uit betrouwbare bron vernomen dat op het voormalige voetbalveld Huls flexwoningen worden geplaatst onder erfpacht op grond van de gemeente Simpelveld. De heer Belleflamme (S1) vraagt of dat klopt. Is het idee van de Tiny Houses niet doorgegaan of wordt er nog naar andere locaties gekeken?

19. Talud Verzetstraat (CDA)

Mevrouw Vanhommerig (CDA) vraagt hoe de informatieavond verlopen is en hoe het proces in gang gezet gaat worden.

04. Omgevingswet (LEEFBAAR)

Het procesvoorstel zou in Q4 2024 aangeleverd worden. Mevrouw Yogi (LEEFBAAR) informeert ernaar of al bekend is wanneer dit verstuurd wordt.

15. Tiny Houses (LEEFBAAR)

Mevrouw Yogi (LEEFBAAR) verzoekt om de actuele stand van zaken (de laatste update is van 10 september 2024).

19 Talud Verzetstraat (BurgerBelangen)

De heer Schleijsen (BB) verzoekt ook om een toelichting over de informatiebijeenkomst.

20. Wateroverlast (BurgerBelangen)

De heer Schleijsen (BB) vraagt of het rapport van het Waterschap inmiddels ontvangen is.

19. Talud Verzetstraat (beantwoording wethouder Spirk)

Wethouder Spirk deelt mee dat dit punt niet is afgevoerd van de actielijst.

De informatieavond voor bewoners is prettig verlopen. Tijdens deze bijeenkomst is teruggekeken naar het verleden, maar waar de focus van de mensen vooral op lag was hoe Fugro het onderzoek naar de taludstabiliteit gaat aanpakken. Fugro zal in het komende jaar periodiek metingen verrichten en daarna worden de resultaten geëvalueerd. Afhankelijk hiervan zullen al dan niet verdere acties ondernomen worden.

15. Tiny Houses (beantwoording wethouder Spirk)

Aan de initiatiefnemer is verzocht een eerste schets op te stellen om van daaruit de mogelijkheden, maar ook de knelpunten te onderzoeken. Op het moment dat meer duidelijkheid ontstaat over de haalbaarheid van dit initiatief, zal dit worden gecommuniceerd middels een raadsinformatiebrief.

Over het plaatsen van flexwoningen is wethouder Spirk niks bekend.

04. Omgevingswet (beantwoording wethouder Spirk)

Het projectvoorstel voor de omgevingsvisie wordt conform afspraak nog voor het einde van het jaar toegezonden aan de raad.

20. Wateroverlast (beantwoording wethouder Spirk)

Het definitieve rapport is ontvangen en zal in de collegevergadering van 10 december 2024 behandeld worden. Daarna zal het rapport gedeeld worden met de raad inclusief de ontwerpnotitie voorkeursvariant Simpelveld- Bocholtz.

15. Tiny Houses

Mevrouw Yogi (LEEFBAAR) verzoekt om een nadere toelichting over de raadsinformatiebrief. Op 10 september 2024 werd aangegeven dat er nog een raadsinformatiebrief zou volgen over de ontwikkelingen. Het is nu bijna december en de stand van zaken is mondeling toegelicht. Mevrouw Yogi (LEEFBAAR) wil graag weten of er nog een raadsinformatiebrief komt.

De burgemeester antwoordt dat de raadsinformatiebrief met een update over de stand van zaken nog volgt.

4. Stand van zaken projecten

09. Wijkzorgcentrum (BurgerBelangen)

De heer Schleijsen (BB) informeert ernaar of er naast het Volkshuisvestingsfonds nog andere subsidiemogelijkheden zijn c.q. onderzocht worden bij de Provincie en/of het Rijk.

10.. Vakantieresort Heuvelland (BurgerBelangen)

De heer Schleijsen (BB) vraagt of het college een indicatie kan geven wanneer een eerste uitwerking van de plannen verwacht kan worden.

08. Realisatie structuurversterkende projecten: Parkstadroute en stationsomgeving ZLSM (LEEFBAAR)

Mevrouw Yogi (LEEFBAAR) vraagt of al een datum bekend is voor de informatieavond voor omwonenden.

09. Wijkzorgcentrum Bocholtz (CDA)

Mevrouw Vanhommerig (CDA) informeert ernaar waarom een reactie van het Ministerie over de regionale aanvraag Volkshuisvestingsfonds 4^e tranche verwacht wordt. Volgens het CDA gaat het Ministerie niet over ruimtelijke ordening. De fractie wil graag weten hoe dat gezien moet worden.

18. Opwaarderen fietspad Stevensweg (CDA)

De heer Ernes (CDA) heeft hier al 17 jaar om gevraagd. Hij bedankt de ambtenaren dat dit nu aan de orde is. De tekening is 21 oktober jl. naar de raad gestuurd, maar hij heeft de tekening niet ontvangen en verzoekt daar alsnog om.

De voorzitter deelt mee dat door de portefeuillehouder bevestigd is dat de tekening wordt nagestuurd naar de heer Ernes (CDA).

01. Samenwerking IBA (SAMEN1)

Er wordt gesproken over gebiedsontwikkeling ZLSM/stationsomgeving en dat deze in 2022 concreet zou worden voorgesteld als project. Inmiddels is het bijna 3 jaar verder en is nog geen schop in de grond gestoken. Aangezien IBA Parkstad per december 2025 wordt opgeheven, dringt de tijd. De heer Honings (S1) vraagt of de toegezegde IBA-gelden niet in het gedrang komen.

06. MFC Op de Boor (SAMEN1)

Afgelopen voorjaar waren er zeer concrete gesprekken met een potentiële uitbater voor horeca in de voormalige bibliotheek. Nu staat in de stand van zaken projecten dat er geen ontwikkelingen te melden zijn. Dat zou dus betekenen dat een deal is afgeketst.

De heer Honings (S1) vraagt of de portefeuillehouder kan aangeven of de deal daadwerkelijk is afgeketst en zo ja, waarom.

In de berap najaar staat dat een voor jong en oud toegankelijke ontmoetingsplek tot de mogelijkheden behoort. De heer Honings (S1) vraagt of de portefeuillehouder zich hierop al aan het oriënteren is.

08. Realisatie structuurversterkende projecten: Parkstadroute en stationsomgeving ZLSM (SAMEN1)

Er is met enige spoed een parkeerterrein gerealiseerd aan de Vroenkuilerweg/Nijswillerweg. Het zijn inderdaad beduidend minder parkeervakken geworden als de huidige ZLSM-parkeerplaats. De spoed heeft er echter niet toe geleid dat deze parkeerplaats ook meteen openging. Sterker nog, de parkeerplaats is nog steeds buiten gebruik. De heer Honings (S1) informeert ernaar op de portefeuillehouder kan aangeven hoelang deze nog buiten gebruik blijft.

09. Wijkzorgcentrum Bocholtz (SAMEN1)

Volgens de berap najaar is het sloop-/nieuwbouw scenario verder uitgewerkt door een externe partij (de aanvraag is al afgerond). De heer Honings (S1) vraagt welke externe partij dat is en wat de kosten hiervoor zijn.

Als de (beoogde) subsidie ontvangen wordt gaat de gemeente dan over tot aankoop en na sloop en bouwrijp maken de grond overdragen aan Krijtland wonen? Wat gebeurt met het pand als de subsidie niet wordt verkregen, blijft het dan bij Meander met alle risico van dien dat het er over enkele jaren nog zo bijligt?

10. Vakantieresort Heuvelland (SAMEN1)

In een antwoord staat dat 'een en ander' wordt uitgewerkt. De heer Honings (S1) verzoekt 'een en ander' te definiëren.

17. Voetbalvelden (SAMEN1)

Tijdens de recente begrotingsvergadering werd door de fractie BurgerBelangen de wens geuit dat men zich moet inzetten voor een gezamenlijk sportcomplex in onze gemeente. Dit zou betekenen dat dit project flink (financieel) op de schop moet. De heer Honings (S1) vraagt of de portefeuillehouder kan aangeven of hij meegaat in dit plan en zo ja, wat dit zou betekenen voor de plannen die al eerder gemaakt zijn.

09. Wijkzorgcentrum Bocholtz (beantwoording wethouder Spirk)

Gezien de importantie van dit project zullen alle mogelijke subsidietrajecten bekeken worden. Anders dan eerst gedacht werd is het recent in het leven geroepen provinciale Leefbaarheidsfonds niet bedoeld om onrendabele toppen van een businesscase te dichten, maar om sociaal maatschappelijke initiatieven te ondersteunen.

10. Vakantieresort Heuvelland (beantwoording wethouder Spirk)

Het opstellen van plannen is een interactief proces van tekenen – rekenen – tekenen (haalbaarheidsanalyse) enz. De opzet zal in eerste aanzet op hoofdlijnen zijn waarbij het college nog zoveel mogelijk open laat. Naast de bouwkundige inrichting kan daarbij ook gedacht worden aan de ruimtelijke inrichting.

08. Realisatie structuurversterkende projecten: Parkstadroute en stationsomgeving ZLSM (beantwoording wethouder Spirk)

De informatiebijeenkomst zal op korte termijn gepland worden. Een exacte datum is nog niet gepland.

09. Wijkzorgcentrum Bocholtz (beantwoording wethouder Spirk)

Het Volkshuisvestingsfonds betreft een Rijkssubsidie voor onder andere sloop/nieuwbouw of transformatie van bestaand vastgoed ten behoeve van de realisatie van woningen. Het Volkshuisvestingsfonds heeft zodoende niets te maken met ruimtelijke ordening.

01. Samenwerking IBA Parkstad (beantwoording wethouder Spirk)

IBA Parkstad wordt opgeheven op 1 april 2026, maar de IBA-gelden zijn niet in gevaar.

08. Realisatie structuurversterkende projecten: Parkstadroute en stationsomgeving ZLSM (beantwoording wethouder Spirk)

De parkeerplaats is toegankelijk. Het enige wat nog moet gebeuren is de aanplant van groen. Volgens de wethouder moet de parkeerplaats open zijn.

De heer Belleflamme (S1) is vandaag nog langsgereden en heeft nog steeds dranghekken aan het begin van de parkeerplaats geconstateerd.

Wethouder Spirk zal dit navragen en zegt schriftelijke beantwoording toe.

09. Wijkzorgcentrum Bocholtz (beantwoording wethouder Spirk)

Wethouder Spirk is niks bekend over een externe partij.

De heer Honings (S1) merkt op dat in de berap duidelijk staat dat er een externe partij is die ook een aanvraag heeft ingediend.

Wethouder Spirk zegt toe schriftelijk hierop terug te komen.

10. Vakantieresort Heuvelland

De heer Honings (S1) verwijst ernaar dat de heer Schleijsen (BB) zei dat er al plannen liggen, maar bij SAMEN1 is niks hierover bekend. De heer Honings (S1) vraagt of er al tekeningen of andere plannen zijn.

De heer Schleijsen (BB) zegt dat in eerdere verslaglegging staat (en ook eerder aan de orde is geweest) dat na het afketsen c.q. niet doorgaan van de vakantiewoningen contact gezocht is met de eigenaar. Samen met de eigenaar is toen tot de conclusie gekomen dat woningbouw mogelijk een optie zou kunnen zijn. Die optie (de plannen waar hij het over had) wordt nu verkend. Dat loopt al enige tijd. Vandaar zijn vraag wat de voortgang is en of die al rijp is om met de raad c.q. commissie te delen.

De heer Honings (S1) vraagt of het alleen om een overleg met bouwbedrijf Van de Ven en de gemeente gaat, maar dat er geen verdere plannen liggen.

Wethouder Spirk zegt toe hier schriftelijk op terug te komen.

06. MFC Op de Boer (beantwoording wethouder Houdinijs)

Wethouder Houdinijs heeft tijdens voorgaande commissievergaderingen al enkele keren vragen beantwoord over de stand van zaken met betrekking tot eventuele realisatie van daghoreca in de voormalige bibliotheek in Bocholtz. Er is een serieuze gegadigde die advies aan een bureau heeft gevraagd wat in pandig aangepast moet worden voor een goede exploitatie. Het college is in afwachting van een definitieve terugkoppeling of de potentiële exploitant een go of non-go moment ziet. Naar verwachting zal dat deze week of volgende week zijn. Zodra dit bekend is, zal dit gecommuniceerd worden met de raad en commissie.

De heer Honings (S1) vindt het een beetje voorbarig dat in de berap staat dat ook naar andere mogelijkheden gekeken wordt, als er nog steeds een serieuze gegadigde is. Daarom heeft hij ook gevraagd of het college zich al verder aan het oriënteren is over de plannen om ter plaatse eventueel een ontmoetingscentrum te creëren.

Wethouder Hodinius antwoordt dat de berap in de commissievergadering middelen van woensdag 4 december a.s. aan de orde is. Dan kan hij daar ook op reflecteren. De mededeling die hij net gedaan heeft is de meest recente. Andere plannen zijn op dit moment niet aan de orde.

17. Voetbalvelden

De voorzitter deelt mee dat de vragen over de voetbalvelden schriftelijk beantwoord zullen worden, omdat de portefeuillehouder (wethouder Gulpen) niet aanwezig is.

De heer Schleijpen (BB) verwijst ernaar dat de heer Honings (S1) heeft aangegeven dat in de beschouwingen gezegd zou zijn dat BurgerBelangen voor één complex pleit. Het enige wat de heer Schleijpen (BB) tijdens de beschouwingen gezegd heeft is om vanwege het uitstel het onderzoek mee te nemen in de besluitvorming. Dat is iets anders dan dat BurgerBelangen voor één complex is. Dat moet nog blijken uit de businesscase.

De heer Honings (S1) merkt op dat op het moment dat zoiets geopperd wordt, men er in elk geval niet tegen is.

De heer Schleijpen (BB) deelt de conclusie van de heer Honings (S1) op voorhand niet.

De voorzitter deelt mee dat de antwoorden op vragen over de parkeerplaats en de voetbalvelden schriftelijk worden nageleverd.

5. Presentatie Nota Cultureel Erfgoed

De heer Van der Borgh (Buro4) geeft een presentatie.

Mevrouw Vanhommerig (CDA) verwijst ernaar dat aangegeven is dat een bepaald gebied erfgoed kan worden. Ook is aangegeven dat bepaalde panden of kernen ook erfgoed kunnen worden. Burgerparticipatie zou plaatsvinden onder andere door de Heemkundevereniging informatie op te laten halen. Ze informeert ernaar hoe vastgesteld wordt dat iets erfgoed wordt en hoe de direct betrokkenen worden meegenomen.

De heer Van der Borgh (Buro4) antwoordt dat het zover nog lang niet is. Eerst wordt het beleid met bepaalde voornemens vastgelegd. Eén van de voorwaarden zal zijn dat erfgoed geïnventariseerd gaat worden (gebouwen, kapellen, landschap enz.). Daarna moet een selectie gemaakt worden en uiteindelijk moet er een bescherming komen. Hoe diep die bescherming gaat is mede afhankelijk van het ambitieniveau van de gemeente (lees: de raad).

Voor wat betreft het participatieproces zijn er allerlei wettelijke regelingen als een bestemmingsplan of omgevingsplan wordt vastgesteld. Dan is een bepaalde inspraak mogelijk. Uiteraard hoort daar ook een stuk communicatie met inwoners bij, maar zover is het nog lang niet.

De heer Thomas (LEEFBAAR) sluit zich aan bij de eerste opmerking van mevrouw Vanhommerig (CDA). Hij is verheugd dat er na de vertraging nu een perspectief is, namelijk dat de nota cultureel erfgoed in mei 2025 voor besluitvorming aan de raad wordt voorgelegd.

De heer Thomas (LEEFBAAR) vraagt of hij de opmerking van de heer Van der Borgh (Buro4) goed geïnterpreteerd heeft, namelijk: dat ook nu niet duidelijk is of er consistent beleid komt en dat de dynamiek erin zit dat er elke keer veranderende wet- en regelgeving komt waardoor burgers vaak niet meer weten waar ze aan toe zijn.

De heer Van der Borgh (Buro4) antwoordt dat het inderdaad zo is dat er telkens wijzigende wet- en regelgeving komt. Voor de subsidies van de Provincie bijvoorbeeld waren er in het verleden consistente subsidieregelingen. Nu moet telkens opnieuw op dingen ingespeeld worden. In de recent in werking getreden Omgevingswet zit de consistentie wel in. Met name voor subsidieregelingen enz. is steeds weer nieuwe creativiteit nodig om mensen daar goed de weg in te wijzen.

De heer Meijers (BB) merkt op dat de Provincie voor al die duizenden monumenten € 4 mln per jaar beschikbaar stelt. Dat is nagenoeg niks.

Op de foto's in de presentatie staat twee keer het voormalig gemeentehuis in Bocholtz, het originele monument en het gebouw nadat het in negatieve zin verbouwd/veranderd was. Hij wil hiermee zeggen dat nu gedacht kan worden dat iets een mooi monument is, terwijl daar op een later moment heel anders over gedacht kan worden.

De heer Van der Borgh (Buro4) zegt dat hij dat sommige dingen beschermd moeten worden om ze te behouden. Gelukkig is nu een renovatie gaande bij het voormalig gemeentehuis in Bocholtz, waarbij een stuk van het portaal weer wordt teruggebracht in de oude staat.

Met betrekking tot de opmerking over de subsidie van de Provincie antwoordt de heer Van der Borgh (Buro4) dat op dit moment enorm veel geld op de plank blijft liggen. Helaas maakt niemand gebruik van die subsidies omdat dit zo specifiek en ingewikkeld gemaakt is.

Mevrouw Yogi (LEEFBAAR) informeert ernaar of de eigenaar van een huis dat aangemerkt wordt als erfgoed, dit huis op een bepaalde manier moet gaan onderhouden zodat het er hetzelfde blijft uitzien. Daar kunnen namelijk kosten aan vastzitten die misschien niet voor iedereen op te brengen zijn. Zeker als de subsidie beperkt is.

De heer Van der Borgh (Buro4) merkt op dat het eigenlijk niet de bedoeling was om nu al zo diep hierop in te gaan.

Naar zijn gevoel moet alleen beschermd worden wat te beschermen is. Hij denkt dat er drie gradaties zijn in gebouwen, namelijk:

- een gemeentelijk monument (daar wordt in feite alles van beschermd);
- beeldbepalende panden (daar wordt geprobeerd om aan het beeld vast te houden);
- panden die belangrijk zijn in stedenbouwkundige zin (daar wordt geprobeerd het stedenbouwkundige beeld te behouden door een stukje materialisering).

Er gaat niet meer beschermd worden dan strikt noodzakelijk is.

Als het gaat om extra kosten is de heer Van der Borgh (Buro4) van mening dat met name voor gemeentelijke monumenten, waar een verplichting opgelegd wordt voor instandhouding, ook een tegemoetkoming gegeven moet worden.

Als bijvoorbeeld het dak lekt van een woningeigenaar, moet de eigenaar dit zelf laten herstellen. Bij een monument is dat niet anders.

Het pleidooi van de heer Van der Borgh (Buro4) is altijd om de subsidie te enten op dingen die echt van monumentale waarde zijn. Hij geeft als voorbeeld een jaren dertig woning die niet is aangemerkt als monument waar alle voegwerk vervangen moet worden. Daar krijgt de eigenaar geen subsidie voor. Als een pand een monument is met een knipvoeg (die niet functioneel, maar wel van monumentale waarde is), kost het extra geld om deze voeg te vervangen. Dan moet dat onderdeel gesubsidieerd worden. Dat is de reden waarom bij panden die in de toekomst worden aangewezen als monument ook een subsidieregeling wordt geënt.

Wethouder Ernes begrijpt dat gevraagd wordt naar het proces over de besluitvorming, maar stelt voor dat de heer Van der Borgh (Buro4) de presentatie af maakt. Het college komt namelijk op 28 januari 2024 hierop terug in de commissievergadering. Dan is de input opgehaald bij de Heemkundevereniging en is intern in de organisatie meer bekend over wat als erfgoed bestempeld zou kunnen worden. Ze benadrukt dat de raad over het vaststellen van deze monumenten gaat en niet de eigenaren van de panden.

De opmerking over subsidie was heel terecht, want dat is de overweging die de raad moet gaan maken. Alles wat vastgesteld wordt als monument kost geld.

Wethouder Ernes wijst tenslotte erop dat de raad zich hierbij ook heel goed moet realiseren dat het ravijnjaar eraan komt.

Voordat dit 28 januari a.s. terugkomt in de commissie is verzoekt de wethouder om de uitgebreidere presentatie van de heer Van der Borgh (Buro4) die via de griffie gedeeld is met de raad en commissie (via iBabs) goed te lezen.

De heer Van der Borgh (Buro4) gaat vervolgens door met de presentatie.

6. Raadsvoorstel Vestigen voorkeursrecht locatie Markt

Er is een zienswijze op dit plan binnengekomen. Volgens de gemeente geeft deze zienswijze geen aanleiding om het raadsvoorstel en het raadsbesluit voor de locatie Markt aan te passen.

De heer Honings (S1) informeert ernaar of al contact is opgenomen met de grondeigenaren hieromtrent en zo ja, of zij tevreden zijn met de reactie of dat nog een rechtszaak hierover verwacht kan worden, wat gevolgen zou kunnen hebben voor het instemmen met dit voorstel.

Mevrouw Vanhommerig (CDA) vraagt welk voordeel er is voor de gemeente bij een voorkeursrecht. Ze wil graag weten hoe de gesprekken met de eigenaar van het tankstation verlopen zijn en in welk stadium van het proces dit zich bevindt. Ook informeert mevrouw Vanhommerig (CDA) ernaar of met alle pandeigenaren gesprekken gevoerd zijn over het voorkeursrecht.

Het blijkt dat de bestuurder en enige aandeelhouder van de Stichting Verhuur Totaal+ BV, de heer Level, geen belanghebbende is aangezien hij in die hoedanigheid niet geraakt zou worden door de vestiging van een voorkeursrecht. Mevrouw Vanhommerig (CDA) informeert ernaar of hij op geen enkele wijze nadelig (financieel of anders) geraakt wordt.

Mevrouw Vanhommerig (CDA) vraagt of in de toekomst bij dit soort raadsvoorstellen bij de plattegronden ook de half transparante luchtfoto's ontvangen kunnen worden.

De heer Thomas (LEEFBAAR) vraagt waarom de bezwaarschriften die de raad en commissie via de griffier ontvangen heeft, niet aan de stukken voor de vergadering zijn toegevoegd. Daarnaast verzoekt de heer Thomas (LEEFBAAR) om een toelichting op het belangrijkste argument, namelijk waarom er wel of niet sprake is van een voorkeursrecht. Uit de reactie van de gemeente op de zienswijze is het voor LEEFBAAR niet helder waarom zo makkelijk geconstateerd en geconcludeerd wordt dat dat wel kan.

In de toelichting en het betoog van de advocaat is het kritieke punt met name art. 9.1 van de Omgevingswet. De heer Thomas (LEEFBAAR) vraagt of er al dan niet sprake is van een wijziging van de functie in de huidige situatie ten opzichte van de toekomstige situatie.

In de reactie op de zienswijze staat gechargeerd dat de zienswijze in feite niks voorstelt. De eigenaar kan beslissen of hij/zij het pand verkoopt en als hij/zij het pand niet verkoopt gebeurt er helemaal niks. Even later staat in de reactie op de zienswijze dat een voorkeursrecht wel van belang is voor de verdere planologische ontwikkeling als met de omgevingsvisie aan de slag gegaan wordt. Daar zit volgens de heer Thomas (LEEFBAAR) een contradictie in.

Hij wil graag weten waarom de gemeente het niet eens is met de advocaat die zegt dat er geen juridische grondslag is voor het toekennen van een voorkeursrecht en dat het onrechtmatig is als de gemeente dat doet.

Tenslotte merkt de heer Thomas (LEEFBAAR) op dat hij het heel opmerkelijk vindt dat in het bezwaarschrift van de advocaat nu al gedreigd wordt met een détournement de pouvoir, wat een heel zwaar middel is.

De heer Schleijsen (BB) wil ook graag weten of er nog een reactie van het college komt op het bezwaarschrift vóór behandeling van het voorstel, of dat het formele bezwaarschrift pas behandeld kan worden nadat het besluit over de Wvg genomen is.

In de zienswijze wordt gesteld dat de gronden nodig zijn om ten behoeve van het bestemmingsplan Markt 11 een extra parkeerplaats aan te leggen. De heer Schleijsen (BB) vraagt of deze stelling klopt.

De heer Schleijsen (BB) informeert ernaar waarom ook Wvg is gelegd op sectie B3525 aan de Kloosterstraat.

Wethouder Spirk antwoordt dat de zienswijzen onderdeel uitmaken van de onderhavige stukken en uiteindelijke afweging in het kader van de besluitvorming door de gemeenteraad. In dat kader wordt verwezen naar de zienswijzen van de advocaat en als reactie hierop de nota van zienswijzen met conclusie. Er loopt tevens een bezwaar van dezelfde partij en advocaat tegen het besluit van het college van 8 oktober 2024. Dit is een apart behandeltraject en behandeling van het bezwaar vindt plaats op 17 februari 2025 tijdens de hoorzitting van de intergemeentelijke bezwaarschriftencommissie.

Op verzoek van de advocaat en uit oogpunt van transparantie was het college van mening om zowel de zienswijzen als het bezwaar nu al onder de aandacht van de raad en commissie te brengen. Het bezwaarschrift niet formeel onderdeel uit van de onderhavige stukken en dus ook niet van het raadsvoorstel. Na besluitvorming door de raad moet het bezwaar ook gezien worden als bezwaar tegen het besluit van de gemeenteraad.

Het perceel B3525 aan de Kloosterstraat is meegenomen omdat de gemeente momenteel aan het begin van het proces staat en nu nog niet alles volledig kan overzien. Dat wil niet zeggen dat de gemeente dit perceel uiteindelijk met zekerheid ook nodig zal hebben.

In de zienswijze wordt gesteld dat de gronden nodig zijn om ten behoeve van het bestemmingsplan Markt 11 een extra parkeerplaats aan te leggen. Wethouder Spirk antwoordt dat deze stelling niet klopt en dat dit ook niet zo gecommuniceerd is.

Wethouder Spirk licht toe dat het voordeel bij een voorkeursrecht is dat de gemeente de regie kan voeren en hiermee een voorrangpositie op de grondmarkt heeft omdat eigenaren bij verkoop hun onroerend goed als eerste aan de gemeente moeten aanbieden. Hiermee wordt voorkomen dat onroerend goed aan derden wordt verkocht met de kans dat de beoogde centrumplanontwikkeling wordt doorkruist en haar integraliteit en kwaliteit in al haar facetten (parkeren, water, groen, verlichting, verbindingen e.d.), verliest. Ook het speculeren met vastgoed wordt hiermee voorkomen.

Het vestigen van het voorkeursrecht is de eerste stap in het proces. Nadat deze stap formeel is afgerond kunnen de gesprekken met de eigenaren starten. De gemeente bevindt zich nu dus aan het begin van het proces.

Ten behoeve van het beoogde effect worden de inhoudelijke gesprekken in het kader van de centrumontwikkeling met de eigenaren pas na formele besluitvorming opgestart. Wel zijn er gesprekken gevoerd met een aantal eigenaren om vragen over het voorkeursrecht voor wat betreft het juridische proces te beantwoorden. Dit waren doorgaans positieve informatieve gesprekken.

Als bestuurder van de stichting is de heer H.B.M.P. Lefel geen belanghebbende, aangezien hij in die hoedanigheid niet wordt geraakt door de vestiging van het voorkeursrecht. Onder de punten c en d van de nota van zienswijzen is uitgelegd wie belanghebbenden zijn blijkens de eigendomssituatie van het Kadaster. Zoals gezegd is de heer H.B.M.P. Lefel geen eigenaar of beperkt gerechtigde zoals genoemd in de Omgevingswet tot de bij het vestigingsbesluit betrokken onroerende zaken. Deze natuurlijke persoon wordt om die reden niet beperkt in de overdraagbaarheid van onroerende zaken door het voorkeursrecht.

Het is niet gebruikelijk om met luchtfoto's te werken. De kadastrale ondergrond is de wettelijke basis, zowel voor inschrijving in het Kadaster als voor raadpleging bij de notaris.

De heer Honings (S1) zegt dat het erom gaat dat het ernaartoe schijnt te gaan dat er weer een langdurige procedure komt. De fractie is benieuwd of er persoonlijke gesprekken hebben plaatsgevonden tussen de portefeuillehouder en de betrokken eigenaren van de percelen, of dat dit nu al puur juridisch (advocatenwerk) is.

Wethouder Spirk licht toe dat de gemeente nog niet in dat proces zit. Met mensen is alleen gesproken over hoe de Wvg in elkaar zit.

De heer Honings (S1) wil graag weten of er al persoonlijke gesprekken hebben plaatsgevonden met de eigenaren.

De heer De Vor (ambtenaar) antwoordt dat enerzijds bij het advies richting het college en de raad is gezegd dat er geheimhouding vooraf is. Mensen zijn in het kader van het belang van het proces (wederzijdse bescherming) niet vooraf erover geïnformeerd dat ze een aangetekende brief krijgen. Anderzijds staat het mensen vrij om de gemeente te consulteren over wat het voorkeursrecht inhoudt, waar dat naartoe gaat en wat de planning en het proces is. Met een aantal mensen die zich gemeld hebben is in alle openheid gesproken. Zij hebben de informatie gekregen over wat dit voorstelt, wat de inhoud is van het hele proces enz. (dat zit ook bij de eerste bijlage van de brieven).

De heer Honings (S1) merkt op dat het om de firma Lefel gaat en ook een aantal privé personen. Hij wil graag weten of er, voordat de advocaten zijn ingeschakeld, persoonlijke gesprekken hebben plaatsgevonden met de portefeuillehouder of met de ambtenaren om te bekijken of een oplossing gecreëerd zou kunnen worden.

De heer De Vor (ambtenaar) antwoordt dat de brieven gestuurd zijn en dat een besluit genomen is op basis van afwegingen en hoe de gemeente de regie wil voeren als bestuur om de centrumontwikkeling succesvol op te starten en door te voeren. Er zijn veel belangen, zowel in het begin van het proces als gedurende het proces. Tegelijkertijd wil de gemeente de visie die er is borgen en veilig stellen, maar het inzicht is er niet aan de voorkant. Omdat dat inzicht er pas tijdens het proces is, is aan de voorkant niet actief met partijen gesproken. Er is wel een partij die 26 appartementen aan het ontwikkelen is aan de Markt 11. De gemeente hoopt dat de omgeving aansluit bij de energie die daar vandaan komt en ook verder wil. Het vestigen van een voorkeursrecht sluit geen ontwikkeling uit als mensen dat willen.

De heer Honings (S1) benadrukt dat zijn enige vraag was of er persoonlijk gesprekken hebben plaatsgevonden, maar dat schijnt dus niet zo te zijn geweest.

De heer De Vor (ambtenaar) antwoordt dat persoonlijke gesprekken hebben plaatsgevonden met perceeleigenaren in de zin wat dit voor hun perceel betekent.

De heer Honings (S1) wil graag weten of er een persoonlijk gesprek heeft plaatsgevonden met de mensen die de zienswijze hebben ingediend.

De heer De Vor (ambtenaar) zegt dat hangende het proces gebeld is, nadat de brieven binnen waren.

De heer Rozendaal (Bureau Overwater) licht toe dat de gemeenteraad een voorkeursrecht kan vestigen vooruitlopend op planologische besluitvorming. De gemeenteraad gaat over een eventuele omgevingsvisie waarin de herontwikkeling wordt toegedacht en een omgevingsplan waarin de herontwikkeling wordt toegedacht. Vooruitlopend daarop kan een voorkeursrecht gevestigd worden om de regierol van de gemeente te versterken en om een voorrangspositie te krijgen. In de nota beantwoording zienswijze is aangegeven dat die voorrangspositie eigenlijk alleen kan worden verzilverd als de grondeigenaar de gronden aanbiedt. Dat is dus een passief instrument. De contradictie is niet zo bedoeld, zoals die wellicht gelezen is.

De heer Thomas (LEEFBAAR) wijst erop dat de nota van zienswijzen begint met dat het helemaal niks voorstelt. Als de eigenaren hun panden niet willen verkopen gebeurt er niks. Het voorkeursrecht is maximaal drie jaar geldig en de afgelopen twee jaar mag geen voorkeursrecht zijn toegepast. Hij vraagt wat er gebeurt als de eigenaren niet willen verkopen. Dan past het niet meer in het proces dat het voor de planologische ontwikkeling van belang is dat op die panden een voorkeursrecht gevestigd is.

De heer Rozendaal (Bureau Overwater) bevestigt dat er niks gebeurt als een voorkeursrecht gevestigd is en de eigenaren niks doen. Als de gemeente wil herontwikkelen en de gronden daarvoor nodig heeft, zal de gemeente dan zelf actief richting de grondeigenaren het initiatief moeten tonen om de gronden en onroerende zaken aan te kopen. Het voorkeursrecht is niets meer dan dat het een voorrangspositie geeft.

De heer Thomas (LEEFBAAR) vraagt of het ertoe zou kunnen leiden dat tot een onteigeningsprocedure gekomen wordt om de visie op planologisch gebied te realiseren als de eigenaren hun panden niet willen verkopen.

De heer Rozendaal (Bureau Overwater) antwoordt dat als de gemeente wil overgaan tot herontwikkeling, maar het niet lukt om de gronden te verwerven (omdat grondeigenaren het zelf aanbieden dan wel omdat er minnelijk niet met elkaar uitgekomen wordt), zou de gemeente kunnen overwegen om het onteigeningsinstrument in te zetten. Dat is het ultieme dwangmiddel.

De heer Serroo (LA) merkt op dat dat betekent dat als het voorkeursrecht wordt toegepast en de eigenaren niet gaan verkopen, er wel een omgevingsvisie ligt. Hij vraagt of in het geval dat er een ontwikkeling op gang zou komen door de verkopers, deze ontwikkeling moet voldoen aan de omgevingsvisie.

De heer Rozendaal (Bureau Overwater) antwoordt dat de raad in de omgevingsvisie (en later wellicht ook in het omgevingsplan) bepaalt wat voor soort herontwikkeling op die locatie gewenst is (welk woningbouwprogramma daaronder ligt, hoe de verkaveling is, hoe groen ingepast wordt, hoe andere bijbehorende voorzieningen ingepast worden). Als een grondeigenaar zelf een ontwikkeling wil gaan realiseren, zal de grondeigenaar daar concrete plannen voor moeten overleggen en aan de voorwaarden moeten voldoen die de gemeente gesteld heeft. Daarbij speelt ook dat de gemeente het niet gewenst kan vinden dat er te veel grondeigenaren in een plan zitten, omdat dat niet doelmatig is. Dat soort dingen gaan in het latere proces spelen, maar zijn nu voor het voorkeursrecht nog niet van belang.

AGENDEREN VAN HET VOORSTEL VOOR DE RAADSVERGADERING

De heer Honings (S1) deelt mee dat SAMEN1 niet akkoord gaat hiermee, omdat er geen persoonlijke gesprekken hebben plaatsgevonden.

- De fractie SAMEN1 gaat niet akkoord hiermee.
- De fracties BurgerBelangen, LEEFAAR, CDA en Lokaal Actief gaan akkoord hiermee.

De voorzitter constateert dat de commissie met een meerderheid van stemmen akkoord is met het agenderen van dit voorstel voor de raadsvergadering.

7. Raadsvoorstel Vestigen voorkeursrecht locatie Marktstraat

De heer Schleijpen (BB) vraagt waarom ook Wvg gelegd is op sectie B3445 in het kader van deze mogelijke ontwikkeling.

Wethouder Spirk antwoordt dat de gemeente momenteel aan het begin van het proces staat en nog niet alles volledig kan overzien. Daarom is het perceel sectie B3445 meegenomen. Hierdoor houdt de gemeente ook hier de regie. Het beoogde perceel maakt straks, in combinatie met een aantal aanliggende percelen, onderdeel uit van de locatie waarop de gemeente een nieuwe woningbouwontwikkeling wil realiseren.

De heer Belleflamme (S1) vraagt of de aanliggende percelen in de toekomst nog kunnen worden meegenomen in het plan.

De heer De Vor (ambtenaar) licht toe dat de percelen die nu geduid zijn, de kern van het plan zijn. Op percelen waar de gemeente eigenaar van is hoeft geen voorkeursrecht gelegd te worden.

De heer Belleflamme (S1) heeft op de kadastrale kaart gezien dat enkele kleine versnipperde percelen gekenmerkt zijn voor het voorkeursrecht en dat enkele panden in de Marktstraat die geen eigendom zijn van de gemeente zijn, niet gekenmerkt zijn. Hij vraagt of die panden uitgesloten zijn van de centrumvisie.

De heer De Vor (ambtenaar) antwoordt dat goede gesprekken gevoerd worden als de gemeente samen met partijen iets wil doen. De gemeente wil het stuk in de Marktstraat vanaf de voormalige zaal Frijs verbeteren. Daar wordt al vanaf 2013 naar gekeken en het moet de gemeente gegund worden om dat stuk op te waarderen samen met de direct omliggende panden. Er moet wellicht wat verder nagedacht worden over het groen, parkeren en water. Die panden zijn dus niet uitgesloten voor de centrumvisie.

Wethouder Spirk geeft mee dat over deze visie met alle belanghebbenden om tafel gegaan wordt en gezamenlijk erover gesproken wordt hoe dit aangepakt gaat worden als het moment suprême aan de orde is.

AGENDEREN VAN HET VOORSTEL VOOR DE RAADSVERGADERING

- De fracties SAMEN1, BurgerBelangen, LEEFAAR, CDA en Lokaal Actief gaan akkoord hiermee.

De voorzitter constateert dat de commissie unaniem akkoord is met het agenderen van dit voorstel voor de raadsvergadering.

8. Sluiting vergadering

De voorzitter sluit de vergadering om 20.40 uur.

De griffier,

De voorzitter,

De heer bc. F.G. Simons

Mevrouw D. Honings

