

Raadsadviescommissie Stedelijke Ontwikkeling en Beheer

Gemeente Valkenburg aan de Geul

Verslag van de vergadering de dato 12 juni 2018

Aanwezig

Voorzitter: H. Baaij

Cie. griffier: E. Theunissen

Leden: N. Dauven(AB), H. Cobben(AB), P. Zwakenberg(AB), H. Troisfontaine(AB), M. Verheggen-Penders(CDA), T. Brune(CDA), J. Prevoo(CDA), J.J. van Halem(CDA)(aanwezig vanaf 20.35u), L. Wagemans(VSP), B. v.d. Lee(VS), P. Majolein(VSP), P.J. Huisman(PGP), C. Rasenberg(PGP), J. Pluijmaekers(PGP), B. Rooding-Eurlings(VVD), en R. Hupperichs(VVD)

College: C. Vankan

Directie: B. Mennens

Ambtenaren: B. Katerberg, J. Bertram en J. Lenders

Afwezig: M. Smeets-Vermariën(VVD)

**plaatsvervanger(ster) voor een afwezig lid*

De geluidsbestanden en andere bijlagen van deze vergadering kunt u raadplegen bij de betreffende agendapunten in iBabs.

Nr.	Onderwerp	Behandeling
1.	Opening en mededelingen	De voorzitter opent de vergadering. Zij heet de aanwezigen van harte welkom, in het bijzonder de nieuwe raadsleden de heer T. Brune en mevrouw P.J. Huisman en de nieuwe burgerleden de heer J.J. van Halem, de heer B. van der Lee, de heer P. Majolein, mevrouw C. Rasenberg, mevrouw J. Pluijmaekers en de heer R. Hupperichs en meldt aanwezigheid conform bovenstaand overzicht. <u>Mededeling wethouder Vankan inzake update taakstelling statushouders.</u> <u>Toezegging wethouder C. Vankan:</u> <ul style="list-style-type: none"> De wethouder verwacht geen problemen om de taakstelling voor de 2^e helft van 2018 te halen. Mocht dat wel zo zijn dan wordt de commissie daarvan op de hoogte gebracht.
2.	Spreekrecht Burgers	Voor het spreekrecht zijn twee aanmeldingen ontvangen: de heer J. Pisters van v.v. Walram en de heer Smets.
2.a	De heer J. Pisters (voorzitter v.v. Walram) inzake parkeergelegenheid nabij Kasteel Oost	Reactie leden M. Verheggen-Penders en R. Hupperichs. <u>Beantwoording heer J. Pisters inzake:</u> besluitvorming 1992 rondom Valkenheim, toename problematiek na instellen blauwe zone eind 2017, parkeerplaatsen Kasteel Oost, toename parkeerproblematiek gedurende het weekeinde, gedoogbeleid tijdens activiteiten op het terrein van Walram, gevolgen ontwikkelingen Kasteel Oost, wensen v.v. Walram ten aanzien kweektuin Kasteel Oost, inruil huidige oefenveld tegen veldje (achterste 3 tennisbanen) van

		tennisvereniging en situatieschets Kasteel Oost. De voorzitter dankt de heer J. Pistors voor zijn inbreng.
2.b	De heer L. Smets inzake agendapunt 5, Verordening benoeming openbare ruimte	Reactie leden M. Verheggen-Penders, N. Dauven en J. Prevoo. Beantwoording heer L. Smets inzake: reden gebruikmaken mogelijkheid tot inspreken, gedupeerden door intrekkingen, mogelijk indienen bezwaarschriften, oplossen problematiek door oplossen vergissingen, registratie vastgoed via BAG, problematiek rondom eigen perceel, in verleden opgelegde dwangsom, plannen voor stuk grond, mogelijkheid tot bezwaarprocedure ten aanzien van de verordening of indienen bezwaar ten aanzien van de inhoud van de verordening, gemeentelijke controle van alle intrekkingen en oproepen eventuele gedupeerden. De voorzitter dankt de heer L. Smets voor zijn inbreng.
3.	Vaststelling van de agenda / aanmelden punten voor de rondvraag	Naar aanleiding van de inbreng onder agendapunt 2.a stelt de voorzitter voor het voorstel van het college betreffende verkoop Kasteel Oost naar voren te halen en te behandelen als agendapunt 5. De gewijzigde agenda wordt vastgesteld. De fracties CDA, VSP, PGP en VVD hebben vragen ingediend voor de rondvraag. Het overzicht is in iBabs geplaatst.
4.	Actielijst	De meest geactualiseerde actielijst is in iBabs geplaatst. Inbreng lid P.J. Huisman inzake vaststellen bestemmingsplan herontwikkeling Leeuwbieterterrein (verkeersdoorstroming en verkeersintensiteit: stand van zaken overleg omwonenden Beatrixsingel). Inbreng lid N. Dauven inzake Curfsweg en realisatie fietsenstalling en openbaar toilet (meenemen in kaderbriefbehandeling?). <u>Toezeggingen wethouder C. Vankan:</u> <ul style="list-style-type: none"> • Curfsweg: het al dan niet afsluiten van de Curfsweg maakt onderdeel uit van het voor de hele gemeente Valkenburg aan de Geul op te stellen Mobiliteitsplan. Naar verwachting is het niet haalbaar om in 2018 een besluit te nemen over de Curfsweg. Dit onderdeel komt wel bij de behandeling van de kaderbrief aan de orde, namelijk dat zo spoedig mogelijk wordt gestart met het opstellen van het Mobiliteitsplan: daarvoor worden financiële middelen gevraagd. • Oplaadpunten voor fietsen en realiseren openbaar toilet: in de kadernota die inmiddels aan de raad is verstrekt is opgenomen dat er in de raadsvergadering van oktober een voorstel aan de raad ter besluitvorming wordt voorgelegd betreffende de verschillende varianten van de fietsenstalling en het openbaar toilet. Ondergronds zijn de voorzieningen op het Walramplein al aangebracht. Deze voorzieningen zijn geschikt voor alle varianten. Het prijskaartje van de variant waarvoor gekozen wordt kan in november worden meegenomen bij de begrotingsbehandeling. • Communicatie met omwonenden Pr. Beatrixsingel loopt. Tijdens een bijeenkomst van de werkgroep is een schetsontwerp op tafel gelegd. Op 28 juni a.s. vindt de vervolgspraak plaats waarbij de werkgroep de opmerkingen ten aanzien van het schetsontwerp kenbaar zal maken. Het is een open verhaal, waarbij de belangen goed tegen elkaar afgewogen dienen te worden. • De wethouder zegt toe de actielijst in samenspraak met de griffie voor de eerstvolgende commissievergadering grondig op te schonen.
5.	Voorstel college betreffende verkoop Kasteel Oost	Inbreng <u>eerste termijn</u> leden M. Verheggen-Penders, P.J. Huisman, R. Hupperichs, L. Wagemans en P. Zwakenberg. Rond 19.59 uur schorst de voorzitter de vergadering. Rond 20.12 uur heropent de voorzitter de vergadering.

Beantwoording wethouder C. Vankan inzake: stukje historie, redenen besluit tot verkoop, kaderstelling raad en de gevolgen daarvan, plannen koper, restauratie Kasteel Oost, opname in provinciaal Hotelbeleidsplan, uitzonderingen ten aanzien van een rijksmonument, overdracht middels gesloten beurzen, inspanningsverplichting ten aanzien van restauratiewerkzaamheden, bankgarantie, eventuele verkoop in de toekomst, kettingbeding in verkoopovereenkomst, aantonen kosten investering restauratie, prijs bij terugkopen gerestaureerd pand door gemeente, anti-speculatiebeding, ingebouwde zekerheden bij verkoop aan deze stichting, speeltuin, procedure wijzigen bestemmingsplan, parkeerplaats, Hotelbeleidsplan, genoemde bedrag € 10.000,00, aantal kamers, reactie op inbreng inspreker, landgoed Kasteel Oost en de bredere omgeving daaromheen, onttrekken parkeerplaatsen door verkoop Kasteel Oost, blauwe zone, ontbindende voorwaarden in koopovereenkomst met stichting en bankgarantie in verkoopovereenkomst.

Toezeggingen/constateringen wethouder C. Vankan:

- In de koopovereenkomst wordt onder 16.11 het woord verkoper aangepast in koper.
- Speeltuin: de speeltuin zit niet in het schetsplan, wel in de koopovereenkomst. Met andere woorden, de speeltuin wordt mee verkocht.
- De schetsplannen betekenen niet dat het in de toekomst zo wordt uitgevoerd. Het is aan de koper om straks aan de hand van de schetsplannen een omgevingsvergunning aan te vragen. Deze vergunningaanvraag zal voor een groot deel overeenkomen met de schetsplannen. Als de raad instemt met de verkoop aan de hand van deze schetsplannen, kan de koper geen rechten ontlenen aan hetgeen nu in de schetsplannen staat.
- De bevoegdheid om bestemmingsplannen te wijzigen ligt bij de raad. Er dient een omgevingsvergunning te worden aangevraagd. De omgevingsvergunning dient uiterlijk 1 juni 2019 rond te zijn. De omgevingsvergunningaanvraag volgt het normale traject dat elke omgevingsvergunning volgt.
- Parkeerplaats: als de raad instemt met de verkoop, is dat geen automatische toestemming dat daar een parkeerplaats komt.
- Het door de wethouder economie op te stellen Hotelbeleidsplan dient aan te sluiten bij het provinciale Hotelbeleidsplan. De bouw van dit hotel is afgestemd met de provincie en zit in het provinciale Hotelbeleidsplan.
- Aantal kamers: het aantal kamers is nog niet duidelijk. Dit zal blijken uit de uiteindelijk ingediende omgevingsvergunning. Er wordt uitgegaan van circa 50 luxe kamers.
- Met het tekenen van de nieuwe gebruikersovereenkomst tussen de gemeente en de voetbalvereniging in juni 2016 zijn alle rechten, verplichtingen en aanspraken voortvloeiende uit de voormalige huurovereenkomst vervallen. Desondanks wil de wethouder meedenken met de voetbalvereniging.
- Landgoed Kasteel Oost: er zijn afspraken gemaakt om ervoor te zorgen dat er een goede oplossing komt voor de parkeerproblematiek. Deze oplossing zal alleen plaats kunnen vinden op de voormalige kweektuin van Kasteel Oost als de koopovereenkomst met de stichting niet doorgaat. Als de stichting daar een hotel/restaurant maakt, wil men daar parkeerplaatsen bij zodat de mensen op het eigen terrein kunnen parkeren. Als dit niet kan, is de stichting niet geïnteresseerd in de aankoop van Kasteel Oost.
- Onttrekken parkeerplaats door verkoop Kasteel Oost: alle parkeerplekken die nu openbaar zijn blijven openbaar en er komen parkeerplekken bij op het landgoed. Er dient wel een oplossing gevonden te worden voor de

parkeerproblematiek rondom Kasteel Oost, maar dit is niet van vandaag op morgen geregeld. Het ideale paatje zou zijn: een 7x7 veld te realiseren waar nu een aantal tennisbanen liggen, op de naast de tennisbaan gelegen parkeergelegenheid zou gelegenheid gemaakt kunnen worden voor een beperkt aantal auto's van bestuursleden en vrijwilligers van de voetbalvereniging, de parkeercapaciteit op die plek kan vergroot worden omdat het c-veld niet meer nodig is en men de parkeerplaats daarboven een stuk kan uitbreiden met een deel van het c-veld. Voor deze oplossingsrichting is tijd nodig, is geld nodig en is de wethouder afhankelijk van meerdere partijen. Wellicht is het mogelijk hier vanuit het Buitengoed Geul en Maas subsidie voor te krijgen.

- De blauwe zone is een soort tussenoplossing. De parkeertijd in deze zone is in overleg met de voetbalvereniging opgerekt naar 4 uur. De gemeente heeft borden verstrekt waarop staat dat mensen worden verzocht tijdens wedstrijddagen van Walram daar niet langdurig te parkeren. Het is de bedoeling om de tussenoplossing eind 2018 samen met Walram te evalueren. Afhankelijk van de uitkomst wordt bekeken of de afspraken rondom de blauwe zone worden voortgezet, of er toch met vergunningen gewerkt wordt of dat er een andere oplossing gevonden dient te worden.

Reactie lid P. Zwakenberg.

Inbreng tweede termijn leden L. Wagemans, C. Rasenberg en M. Verheggen-Penders.

Reactie lid L. Wagemans.

Beantwoording wethouder C. Vankan inzake boete i.v.m. niet opnemen kettingbeding in notariële akte, terugkoop voorwaarde, kweekgrond uit verkoopovereenkomst halen, speeltuin, Natuurmonumenten, marktonderzoek, excursie, Toezeggingen/constatering wethouder C. Vankan:

- Boete: als in de notariële actie niet wordt opgenomen wat het college graag wil, gaat de verkoop niet door en krijgt de koper een boete van € 10.000,00. Als de koper Kasteel Oost binnen enkele jaren wil doorverkopen gelden hele andere eisen. Die zijn in 1^e termijn duidelijk aangegeven.
- De terugkoop voorwaarde is voor onbepaalde tijd, de 20 jaar heeft betrekking op het kettingbeding bij verkoop met extra winst.
- Natuurlijk kan de wethouder kijken of het mogelijk is de kweekgrond uit de verkoopovereenkomst te halen, maar dan gaat de verkoop niet door. Het is de keuze of de raad Kasteel Oost wil behouden met alle gestelde voorwaarden of de kweekgrond.
- Speeltuin: het is op dit moment geen openbare speelgelegenheid. De speeltuin wordt geëxploiteerd door de exploitant van 't Koetshoes. Met de koper is afgesproken dat hij alle huurders mee overnemen, dus ook de speeltuin die geëxploiteerd wordt. De exploitant van 't Koetshoes heeft hem ook gehuurd als speeltuin. Als hij er iets anders van wil maken moet hij eerst langs de gemeente. Als de gemeente besluit de speeltuin niet mee te verkopen benadeelt men 't Koetshoes en blijft de gemeente voor een heel klein stukje verhuurder aan het Koetshoes en dat is een ongewenste situatie.
- Natuurmonumenten: over de plannen om daar een bezoekerscentrum of een natuurspeeltuin te realiseren dient Natuurmonumenten met de nieuwe eigenaar zien uit te komen, daar heeft de gemeente geen zeggenschap in.
- Marktonderzoek: de gemeente doet geen marktonderzoek naar de behoefte aan hotelkamers op die locatie, dat

		<p>is aan de projectontwikkelaar. De koper maakt het hotel rendabel door de combinatie met zijn andere locaties in de buurt.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Excursie: de wethouder stelt voor de locatie te bezoeken op het moment dat er meer duidelijk is over de invulling van de totale oostvleugel, maar misschien wil de wethouder sport de locatie nu bezoeken. De wethouder wil zeker meedenken om tot oplossingen te komen, maar hij ziet de oplossingen niet op de kweekgrond van landgoed Kasteel Oost. <p>Reactie lid M. Verheggen-Penders.</p> <p>Uit de reacties maakt de voorzitter op dat er vanuit de commissie geen behoefte is om op dit moment in te gaan op de uitnodiging van de inspreker de heer J. Pisters voor een locatiebezoek.</p> <p>De commissie adviseert het voorstel door te leiden naar de raad (geen hamerstuk), Korte reactie inspreker de heer J. Pisters.</p>
6.	<p>Voorstel college betreffende vaststellen Verordening benoeming openbare ruimte</p>	<p>Inbreng <u>eerste termijn</u> leden N. Dauven, L. Wagemans, P.J. Huisman en R. Hupperichs. <u>Beantwoording wethouder C. Vankan inzake rechtzetten besluitvorming 2009, verordening straatnamencommissie, reactie op inspreker, mogelijkheid tot indienen bezwaarschrift en afgebakende terreinen.</u> <u>Toezeggingen/constateringen wethouder C. Vankan:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Het is aan het college om de fouten uit 2009 te herstellen en dat voorstel ligt nu voor. • Doel is om voor 1 januari 2019 een nieuwe (naar deze tijd geactualiseerde) verordening voor de straatnamencommissie vast te stellen. De leden die op dit moment zitting hebben in de straatnamencommissie worden proactief betrokken bij het opstellen van de nieuwe verordening. • Er zijn veel huisnummers ingetrokken maar ook meteen weer uitgegeven. De vorige eigenaar van het perceel waar de inspreker het over heeft is in kennis gesteld van het feit dat het huisnummer ingetrokken zou worden. Bovendien heeft de ambtenaar de inspreker (voordat hij tot koop overging) op het hart gedrukt dat hij goed moet uitzoeken wat er wel en niet mogelijk is op dat perceel. • Zodra de verordening is vastgesteld staat deze volgens de wethouder open voor bezwaar. Als dit niet mogelijk is, moet de gemeente daar toch op een bepaalde manier mee omgaan. Misschien is het mogelijk om iets met een hardheidsclausule te doen. Wellicht heeft het college zich in het voortraject niet goed gerealiseerd wat er moet gebeuren als iemand die gedupeerd is zich meldt na dit besluit. De wethouder zoekt uit hoe dit precies zit. Desgewenst wordt de raadsnota aangepast door het inbouwen van een hardheidsclausule. Als dit niet kan, legt de wethouder uit waarom het niet kan. Dan is het aan de raad daar een besluit over te nemen. • Stel er wordt een uitzondering gemaakt voor de inspreker en hij krijgt het huisnummer alsnog, dan wordt dit als eerste getoetst aan de BAG en dan staat er geen object dat een huisnummer krijgt en wordt het huisnummer weer ingetrokken. Dit kan alleen als er sprake is van een afgebakend terrein zoals een camping. <p>Reactie lid L. Wagemans.</p>

		<p>Inbreng <u>tweede termijn</u> lid N. Dauven. <u>Beantwoording wethouder C. Vankan inzake zittingsduur straatnamencommissie.</u> <u>Toezegging wethouder C. Vankan:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Zittingsduur straatnamencommissie: een nieuwe straatnamencommissie benoemen betekent niet dat er ook nieuwe leden benoemd moeten worden. De duur van de straatnamencommissie loopt inderdaad gelijk met de raadsperiode, maar die is in het verleden ook stilzwijgend verlengd. Misschien moet dit punt in de herijking van de verordening worden meegenomen. Hij zal de wethouder straatnamencommissie vragen nogmaals goed te kijken of het nodig is de straatnamencommissie opnieuw te benoemen. <p>Reactie leden N. Dauven en L. Wagemans.</p> <p>De commissie adviseert het voorstel door te leiden naar de raad (geen hamerstuk). Korte reactie inspreker de heer L Smets.</p>
7.	Voorstel college betreffende vaststellen facetbestemmingsplan 'Parkeernormen Valkenburg aan de Geul'	<p>Inbreng <u>eerste termijn</u> leden P.J. Huisman en L. Wagemans. <u>Beantwoording wethouder C. Vankan inzake ontheffingsmogelijkheid.</u> <u>Toezeggingen wethouder C. Vankan:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Ontheffingsmogelijkheid: het wordt niet vaak toegepast. De gemeente wijkt daarvan af op het moment dat er ruimtelijke ontwikkelingen zijn die een dusdanig belang rechtvaardigen (zoals het ontwikkelen van een supermarkt in een kern) dat er een goed argument moet zijn waarom een parkeerplaats afgekocht mag worden. <p>Er wordt geen gebruik gemaakt van de <u>tweede termijn</u>.</p> <p>De commissie adviseert het voorstel door te leiden naar de raad (hamerstuk).</p>
8.	Bespreekpunten:	
8.a	Raadsinformatiebulletin (20) Sloop gemeentelijk vastgoed kop Cauberg	Er wordt geen aanvullende informatie gevraagd.
9.	Gewestelijke aangelegenheden	Mededeling wethouder C. Vankan inzake samenstelling regio-overleggen.
10.	Rondvraag	De fracties CDA, VSP, PGP en VVD hebben vragen ingediend voor de rondvraag. Zie bijlage.
11.	Sluiting	Niets meer aan de orde zijnde sluit de voorzitter rond 21.54 uur de vergadering.

Aldus vastgesteld in de vergadering van de commissie Stedelijke Ontwikkeling en Beheer op 11 september 2018.

H. Baaij,
voorzitter

E. Theunissen,
commissiegriffier