



Concept besluitenlijst

Gemeenteraad Valkenburg aan de Geul

Openbare raadsvergadering 25 augustus 2025

Deelnemers

Voorzitter	:	D.M.M.T. Prevoo
Griffier	:	J.W.L. Pluijmen
Leden	:	B.M.J.F. Rooding–Eurlings (VVD), T.J.E. Brune (CDA), C.E.G.M. Jamin (VSP), L.L.H.M.M. Wagemans (VSP), I.N.M. Coenjaerds (AB), V.M.E.C.J. Marx (AB), C.P.J.L. Vankan (AB), C.M.J. Fulmer–Bouwens (PGP), P.L.M. Gilissen (VVD), J.E.J. Blom (CDA), H.W.J.M. Hardij (AB), P–J Huisman (PGP), H.J. Baaij (PGP), J.M.M. Pluijmen (CDA) en G.G.J.M. Silverentand–Nelissen (VSP)
College	:	W.H.M.E. Weerts (AB), K. Rouwette (VVD) en algemeen directeur/ gemeentesecretaris G.S. Reehuis
Ambtelijk	:	J. Lenders (beleidsmedewerker Eigendommen en Projectleider)
Afmelding	:	raadsleden R.M.A. Ubags (AB) en C.H.M. Schrouff (VVD) en wethouders N.J.M.M. Dauven (AB) en J.I.M. Kleijnen (VSP)

Nummer Behandeling agendapunt

1. Opening en mededelingen. Aanwijzen primus bij stemming.

De voorzitter opent de vergadering. Hij heet iedereen van harte welkom – ook de bezoekers op de publieke tribune en de mensen die deze raadsvergadering via de livestream verbinding volgen – en meldt aanwezigheid conform bovenstaand overzicht.

Lid C. Fulmer wordt middels loting aangewezen als primus bij stemming.

2. Vaststellen agenda.

De voorgestelde agenda wordt vastgesteld.

3. Voorstel college betreffende vestiging voorkeursrecht Hotel Croix de Bourgogne.

Inbreng eerste termijn leden T. Brune, B. Rooding, C. Fulmer, C. Jamin en V. Marx.

Beantwoording wethouder W. Weerts inzake:

- Door raadsfracties uitgesproken voorkeuren en wensen.
- Buitengerechtelijk opgezegde aangegane contractuele verplichtingen.
- Niet op zaken vooruitlopen vanwege het onder de rechter zijn van deze procedure.
- Termijn voor mogelijkheid tot wijzigen bestemming betreffende percelen: verwijzing naar passages in voorstel aangaande het vestigen van het voorkeursrecht op grond van het vigerende omgevingsplan (vestigen hotel).
- Wijzigen bestemming niet eerder ter sprake dan dat uitspraak rechtbank is uitgevoerd.
- Huidig Hotel Palanka goede locatie voor ontwikkelen hoogwaardig stadshotel, maar niet in relatie tot voorliggend dossier.
- Solitaire ontwikkeling op het Walramplein, losstaand.
- Vorderingen van derden op ontwikkelaar tot € 1.3 miljoen.
- Het niet ongedaan maken van eerder aangehaalde en gelegde beslagen door vestigen voorkeursrecht.
- In positie brengen gemeente voor verwerven betreffende percelen door vestigen voorkeursrecht.
- Verplichting tot het als eerste aan de gemeente aanbieden van betreffende percelen bij verkoop gronden hierdoor.
- Voorbeeld 'van kleur kunnen verschieten' en 'kunnen uitwinnen van beslagen' bij niet kunnen voldoen verplichtingen ontwikkelaar tegenover schuldeisers: faillissement B.V. (*Zie pagina 2, derde alinea raadsnota*).
- 4-tal beslagen op levering gronden dan wel middelen die vrijkomen door levering gronden (2 opgelegd door gemeente en 2 opgelegd door voorziene bouwkundig aannemer en begeleidend adviesbureau).
- Niet vervallen beslagen door vestiging voorkeursrecht door gemeente.
- Geen mogelijkheid tot doorschuiven vorderingen van derden op ontwikkelaar tot € 1.3 miljoen naar gemeente, wel de levering van betreffende grond en verkoopprijs van de grond.
- In stand blijven beslagen en afwachten uitspraak rechtbank in bodemprocedure.
- Van kracht blijven afgegeven onherroepelijke omgevingsvergunning uit 2018.
- Redenen voor het in 2020 en 2021 aanpassen van deze onherroepelijke omgevingsvergunning (o.a. ontwikkelingen Waterschap, bouwen nabij de Geul).
- Geen mogelijkheid tot het eenzijdig vanuit de gemeente aanpassen van de onherroepelijke omgevingsvergunning.
- Aan ontwikkelaar geboden kans voor afronden bouwwerkzaamheden binnen contractuele termijn van 24 maanden.
- Plaatsing bouwhekken op 1 maart 2024 en mededeling ontwikkelaar dat dit kan worden gezien als startdatum van de bouwwerkzaamheden.
- Start bouwtermijn van 24 maanden vanaf 1 maart 2024.

- Uitkomst in opdracht van de gemeente tussentijds door extern bouwkundig adviesbureau opgestelde doorrekening: uitvoeringstijd 22,8 maanden.
- Geen mogelijkheid tot afronden bouwwerkzaamheden door ontwikkelaar voor eind 2026.
- Het niet kunnen voldoen aan contractuele verplichting door ontwikkelaar.
- Reden in gang zetten buitengerechtelijke ontbinding overeenkomst.
- Geen vrijwillige teruglevering van aan ontwikkelaar overgedragen gronden aan gemeente (retro-overdracht).
- Afwachten gerechtelijke procedure hierover.

Reactie lid T. Brune

Er wordt geen gebruik gemaakt van de tweede termijn.

De voorzitter brengt het voorstel in stemming.

Namens de fractie CDA legt lid T. Brune een stemverklaring af. De fractie stemt vóór het voorstel.

Namens de fractie VVD legt lid B. Rooding een stemverklaring af. De fractie stemt vóór het voorstel.

Namens de fractie PGP legt lid C. Fulmer een stemverklaring af. De fractie vóór het voorstel.

Namens de fractie VSP legt lid C. Jamin een stemverklaring af. De fractie stemt vóór het voorstel.

Namens de fractie AB legt lid V. Marx een stemverklaring af. De fractie stemt vóór het voorstel.

Besluit:

- Kennis te nemen van de voorkeursrechtbeschikking van het college van burgemeester en wethouders de dato 10 juni 2025.
- Op grond van artikel 9.1, eerste lid, aanhef en onder a van de Omgevingswet, een voorkeursrecht voor een periode van maximaal 5 jaar te vestigen op de percelen en perceelsgedeelten zoals vermeld en met groen gearceerd op de grondtekening met de percelenlijst met kenmerk Z.1248198, zoals opgenomen bij dit raadsbesluit.
- Op grond van artikel 9.1, eerste lid, aanhef en onder c van de Omgevingswet, een voorkeursrecht voor een periode van maximaal 3 jaar te vestigen op de percelen en perceelsgedeelten zoals vermeld en met rood gearceerd op de grondtekening met de percelenlijst met kenmerk Z.1248198, zoals opgenomen bij dit raadsbesluit.

- Het voorkeursrecht als bedoeld onder beslispunt 3. te vestigen op basis van de toegedachte functie "hoogwaardige hotellocatie met ondersteunende luxe- en wellnessvoorzieningen", welke functie niet-agrarisch is en afwijkt van het huidige gebruik van de percelen;
- De bevoegdheid tot het intrekken van de voorkeursrechtbeschikking te mandateren aan het college van burgemeester en wethouders.
- De inschrijving, bekendmaking en tenuitvoerlegging van de voorkeursrechtbeschikking ex artikel 160, eerste lid, sub b van de Gemeentewet, alsook de bevoegdheid op grond van artikel 160, eerste lid, sub e van de Gemeentewet om namens de raad bezwaar- en beroepsprocedures te voeren, voor zover noodzakelijke op te dragen aan het college van burgemeester en wethouders.

Het voorstel wordt met algemene stemmen aanvaard.

4. Sluiting.

Rond 19.00 uur sluit de voorzitter de vergadering. Hij wenst de deelnemers, de overige aanwezigen en de mensen die de livestream hebben gevolgd een prettige avond.

De besluitenlijst van deze vergadering, in totaal omvattende agendapunten 1 t/m 4 is aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Valkenburg aan de Geul in zijn openbare vergadering van 6 oktober 2025.

De raad voornoemd,

J.W.L. Pluijmen,
griffier

D.M.M.T. Prevoo,
voorzitter