

**CONCEPT-ADVIESLIJST RAADSCOMMISSIE RUIMTELIJKE ORDENING D.D. 08-03-2012,
VOORTGEZET OP 14-03-2012**

Voorzitter	L.C.G. Kusters
Commissiegriffier	M.H.R.M. Wolfs-Corten
Aanwezig de leden	S. Altun (VVD), I.F.A.J. Beenders-Van Dooren (PvdA), V.A. van Brussel (D66), A.G. Jacobs (CDA), H.J.W.M. Van de Loo (WL), P.J.H. Sijben (CDA)
Afwezig de leden	A.J. Egging (VVD) (<i>op 8 maart afwezig</i>) en J.W.J. Goubet (SP) (<i>op 8 maart afwezig</i>)
Plaatsvervangende leden	A.F. van Eersel (VVD) (<i>op 8 maart aanwezig</i>)
Deelnemers aan de beraadslagingen	---
Portefeuillehouders	H.W.J. Coolen en A.W.P. Kirkels
Ambtelijke ondersteuning	M. Arts, T. van Tilburg, M. Van Aken, O. Hermus en M. Meertens

Bij het agendapunt vindt u voor zover van toepassing een link naar het voorstel en de bijlagen. Ook kunt u het geluidsfragment van de behandeling van het desbetreffende agendapunt beluisteren.

1. Onderwerp Opening.
De voorzitter opent de vergadering en heet de aanwezigen welkom.

Bestanden [Geluidsfragment](#)
2. Onderwerp Spreekrecht (inventariseren agendapunten met spreekrecht).
Er is een verzoek om spreekrecht ontvangen van de heer B. Meijboom met betrekking tot zijn aan de raad gerichte brief nr. 43.

Bestanden [Tekst spreekrecht dhr. Meijboom](#)
[Geluidsfragment](#)
3. Onderwerp Vaststelling agenda.
De agenda wordt ongewijzigd vastgesteld.

Bestanden [Agenda 08-03-2012](#)
[Geluidsfragment](#)
4. Onderwerp A. Vaststellen advieslijst openbare vergadering raadscommissie Ruimtelijke Ordening d.d. 26 januari 2012, voortgezet op 2 februari 2012.
B. Kennisnemen overzicht conclusies informatiebijeenkomst RO d.d. 1 februari 2012.
De heer Van de Loo is van mening dat het college naar aanleiding van de commissiebehandeling in de geactualiseerde welstandsnota zou opnemen dat zowel banieren als spanramen zijn toegestaan. Uit het recente persbericht blijkt echter dat alleen banieren zijn toegestaan. Nagegaan zal worden of is toegezegd dit in de nota aan te passen (TOEZEGGING). Tijdens het tweede deel van de vergadering is besproken dat banieren en spanframes aan dezelfde welstandstoets worden onderworpen. Spanframes worden niet uitgesloten. De advieslijst wordt in de volgende commissievergadering vastgesteld. Van het overzicht met conclusies wordt kennisgenomen.

Bestanden [Advieslijst commissie RO 26-01-2012](#)
[Overzicht conclusies info RO 01-02-2012](#)
[Geluidsfragment](#)
5. Onderwerp Ter kennisname:

- 5.1 Lijsten van aan de raad gerichte brieven.
 5.2 Toezeggingen gedaan in de raadsvergadering van 8 februari 2012.
 5.3 Voortgangsrapportage toezeggingen en overzicht aangenomen moties.
 5.1: Zodra het college brief nummer 43 (lokale energie coöperatie) beantwoordt ontvangt de commissie een kopie.
 5.3: De vragen over het opschonen van het buitengebied worden ter vergadering beantwoord. De commissie wordt schriftelijk geïnformeerd over de resultaten van het overleg met betrokkenen over verkeersaspecten bestemmingsplan Ringbaan-West 15 (TOEZEGGING). De informatie over de publiekstrekkingen wordt naar de commissie gestuurd (TOEZEGGING).
- Bestanden
[5.1 Lijst aan de raad gerichte brieven](#)
[5.1 Lijst waarover het college nog een voorstel moet doen](#)
[5.2 Toezeggingen raadsvergadering 08-02-2012](#)
[Geluidsfragment](#)
6. Onderwerp Rondvraag en TILS-stukken.
 De vragen van SP en PvdA over bomenkap uitbreiding industriegebied De Kempen, van de PvdA over bomen op Kampershoek en van de PvdA over gekapte bomen aan de Maaseikerweg worden ter vergadering beantwoord. De vraag van Weert Lokaal hoeveel hectare bos er op De Kempen kan worden aangeplant voor dezelfde prijs als het verplaatsen van de bomen wordt schriftelijk beantwoord. (TOEZEGGING). De vraag van het CDA of de inkomsten bouwleges ook in 2012 lager zullen zijn dan geraamd en of daar in de begroting rekening mee wordt gehouden wordt schriftelijk beantwoord (TOEZEGGING). De vraag van het CDA of de provincie ook in Weert de inrichtingsplannen van de bouwblokken-op-maat is komen toetsen en wat daarvan het resultaat was wordt schriftelijk beantwoord (TOEZEGGING). De vraag van de PvdA over de bouwactiviteiten op het terrein van de voormalige basisschool in Biest en de bouw van de moskee worden ter vergadering beantwoord.
- Bestanden
[Geluidsfragment](#)

Portefeuillehouder: H.W.J. Coolen en A.W.P. Kirkels

Raadsvoorstellen, raadsconsultaties en notities

Liggen niet voor.

Informatie(brieven)

7. Onderwerp Bespreken voortgangsrapportages en projectenoverzicht 1^e kwartaal 2012.
 Toezeggingen Geen.
 Conclusies Geen.
 Bestanden [Voortgangsrapportages en projectenoverzicht 1^e kw. 2012](#)
[Geluidsfragment](#)

Portefeuillehouder: H.W.J. Coolen

Raadsvoorstellen, raadsconsultaties en notities

Liggen niet voor.

Informatie(brieven)

8. Onderwerp Stand van zaken Lemmers (*dit agendapunt is gedeeltelijk in beslotenheid behandeld*).
 Toezeggingen Geen.
 Conclusies Op 21 maart 2013 zal de overtreding door de firma Lemmers zijn beëindigd, ofwel doordat het bedrijf is verplaatst ofwel doordat

Portefeuillehouder: A.W.P. KirkelsRaadsvoorstellen

9. Onderwerp

Expliciete
fractiestandpunten

Nota Grondprijnsbeleid 2012.

D66: is teleurgesteld, had meer informatie in de nota verwacht. Een paragraaf over geraamde inkomsten voor het grondbedrijf ontbreekt. Inkomsten die niet doorgaan betekenen een verlies voor de gemeente. Er zijn grondgebonden projecten die leiden tot verliezen of worden aangemerkt als projecten met extra aandacht. Aangegeven zou moeten worden wat de totale waarde van het grondbezit van Weert is vóór en na deze nota. Het college is te optimistisch over de verkoop van gronden. Positieve punten in de nota zijn de verkoopbevorderende maatregelen. Er zou een regeling moeten bestaan voor de situatie waarin bedrijventerreinen in erfpacht worden uitgegeven en een bedrijf dat grond van de gemeente in erfpacht had bij vertrek vervuilde grond achterlaat. Bij de jaarrekening dient een risicoparagraaf grondbedrijf te worden gevoegd, die niet alleen over Beekstraatkwartier gaat, maar het totaalbeeld laat zien.

PvdA: maakt zich zorgen over de ontwikkeling van het grondprijnsbeleid. De verkoopbevorderende maatregelen zijn prima. Niet duidelijk is wat de verlaging van de grondprijs betekent voor de totale grondexploitatie. Er resteert slechts 1 miljoen euro in de algemene reserve van het grondbedrijf. De PvdA vindt de verwachte stijging van 2% in de opbrengsten van bedrijventerreinen te optimistisch. Uit de nota blijkt niet de ambitie van de gemeente voor wat betreft de verkoop van bedrijventerreinen. De totale ontwikkeling van de grondexploitatie is zorgwekkend. De woningen die vrijkomen in het Beekstraatkwartier worden waarschijnlijk afgewaardeerd. De gemeente moet beleid ontwikkelen voor het geval dat kopers van kavels worden geconfronteerd met hogere bouwkostendan verwacht. Het goedkoper in de markt zetten van ongunstige kavels is een prima middel om ze verkocht te krijgen.

Weert Lokaal: Prijsdifferentiatie is een goede zaak. De prijs ligt dicht bij de marktprijs dan tot nu toe het geval was. De waarde van de grond is per lokatie verschillend. De opslagen voor bovenwijkse voorzieningen op de marktwaarde van de grond leiden bij kleinschalige projecten tot problemen, aangezien de kavels hierdoor duurder worden, hetgeen vooral bij starterswoningen problematisch kan zijn. Bij de prijzen voor starterswoningen is al jaren geen rekening gehouden met de inflatie. De indeling van de tabel is akkoord. Het hebben van grond is een vaste waarde; de opbrengst van de grond kan verschillen. M.b.t. de overhoeken/reststrookjes is het voorstel om d.m.v. kadering de prijs vast te stellen. Er zou een constructie moeten worden bedacht waarbij de grond eigendom blijft van de gemeente, zodat we er leidingen in kunnen aanleggen, en de belanghebbende het terrein onderhoudt. Incourante kavels moet de gemeente zo spoedig mogelijk zien kwijt te raken, desnoods onder de prijs. Op industriegebieden waar bos wordt aangeplant moet de koper de extra waarde bijbetalen. Is men hiertoe bereid?

CDA: Het is niet nodig om op industriegebied De Kempen bomen te kappen. Ontwikkelaars en banken vinden niet dat gronden hun waarde behouden en schrijven er op af. Het CDA constateert dat er op de verliesprojecten sprake zal zijn van 3 miljoen extra verlies, de winstprojecten dalen met 2 miljoen, de raad nog moet spreken over de versterking van de gemeentelijke algemene reserve, de bestuursopdracht Beekstraatkwartier afzonderlijke dekkingsvoorstellen zal bevatten en voorliggend stuk nog uitgaat van

de actualisatie van de woonvisie. De actualisatie van de woonvisie is achterhaald door de praktijk. Niet duidelijk is of de uitgangspunten voor de berekening van de gronduitgifte nog stroken met de verwachtingen voor 2013 en 2014. De actuele stand zou als uitgangspunt moeten worden genomen. Het resultaat zou dan waarschijnlijk anders (veel negatiever) zijn. Het bevreemdt het CDA dat het effect van de vertraagde uitgifte op Kampershoeke noord beperkt is. De fractie maakt zich zorgen over de positie van het grondbedrijf in deze economisch slechte tijd. De nieuwe grondprijsberekening is een reële grondslag voor de komende jaren. Het effect van differentiatie kan groot zijn. Een maximale opbrengst voor de grond van de gemeente is belangrijk. De koper een bedrag in rekening brengen voor de bovenwijkse voorzieningen is prima. Om willekeur te voorkomen dient vooraf bepaald te worden wat onder de noemer "ongunstige kavel" valt. Niet alle verkoopbevorderende maatregelen zullen resultaat opleveren.

VVD: De VVD is bezorgd over de financiële positie van het grondbedrijf. Het niveau van de bedragen in het grondprijnsbeleid en de woonvisie staan in nauw verband met de positie van het grondbedrijf. Er is dan ook terecht rekening mee gehouden. De VVD vraagt zich af of afwaarderen met 3% voldoende is op een waarde van het grondbedrijf van 100 miljoen euro. Bij de prijs voor woningbouw dient niet te worden uitgegaan van de prijzen op Funda.nl. Daar worden vraagprijzen gehanteerd die nog een hoeveelheid gebakken lucht bevatten. De gegevens uit het Kadaster zijn betrouwbaarder. De verkoopbevorderende maatregelen verbod van doorverkoop en verplichting tot zelfbewoning zullen naar de mening van VVD en CDA geen resultaat hebben, maar deze maatregelen kunnen wel blijven staan. De VVD vindt differentiatie per wijk legitiem, maar plaatst vraagtekens bij de paragraaf 'financiële gevolgen fasering afzet grondexploitaties' in het raadsvoorstel. De afwaardering in Beekstraatkwartier gaat miljoen euro's kosten.

Toezeggingen

Als aanvulling bij het raadsvoorstel criteria opnemen voor wat onder "ongunstige kavel" valt. Bij de jaarrekening 2011 wordt Beekstraatkwartier beleidsmatig meegenomen, aangezien dit het beeld van het grondbedrijf en de algemene reserve beïnvloedt; er wordt niet gewacht op de bestuursopdracht Beekstraatkwartier.

Advies commissie

De commissie acht het voorstel rijp voor behandeling in de raad, als bespreekstuk.

Bestanden

[Raadsvoorstel](#)

[B&W-besluit](#)

[Geluidsfragment 1^e termijn raad](#)

[Geluidsfragment 1^e termijn college](#)

[Geluidsfragment 2^e termijn](#)

[Geluidsfragment schorsing vergadering](#)

[Geluidsfragment voortzetting vergadering](#)

10. Onderwerp
Expliciete
fractiestandpunten

Vaststellen bestemmingsplan 'Industrieterrein Leuken Noord'. Het CDA merkt op dat op twee plaatsen in het plangebied categorie 5 bedrijven zijn toegestaan. De vraag is of dit over 10 jaar nog aanvaardbaar is. Dit moet planologisch en in het kader van de milieuvergunning worden getoetst. Hetzelfde geldt voor de bedrijven die onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen vallen. Weert Lokaal vindt het van belang dat is gecontroleerd of bomen in het plangebied mogelijk beperkingen opleveren voor toekomstige ontwikkelingen in het gebied.

Toezeggingen

Geen.

Advies commissie

De commissie acht het voorstel rijp voor behandeling in de raad, als hamerstuk.

Bestanden

[Raadsvoorstel](#)

[B&W-besluit](#)
[Geluidsfragment](#)

11. Onderwerp Wijzigen van de bouwverordening 1992 conform de veertiende serie wijzigingen van de Model verordening van de VNG en bepalen dat deze wijzigingsverordening in werking treedt op het tijdstip waarop het Bouwbesluit 2012 in werking treedt.
- Expliciete fractiestandpunten CDA en PvdA vragen zich af of deze wijzigingen wettelijk zijn voorgeschreven of behoren tot de beleidsvrijheid van de gemeente. De VVD vindt het niet de taak van de gemeente om wijzigingen die de VNG voorstelt volledig te toetsen.
- Toezeggingen De vraag of deze wijzigingen wettelijk zijn voorgeschreven of behoren tot de beleidsvrijheid van de gemeente wordt vóór de raadsvergadering schriftelijk beantwoord.
- Advies commissie De commissie acht het voorstel rijp voor behandeling in de raad, als bespreekstuk.
- Bestanden [Raadsvoorstel](#)
[B&W-besluit](#)
[Geluidsfragment](#)
- 11a. Onderwerp Bouwplan appartementen en AHOED Oudenakkerstraat.
- Expliciete fractiestandpunten De VVD vindt het een mooi plan, maar wijst op het belang van communicatie met de bewoners van de Oranjeplat. Het CDA merkt op dat de raad bij de behandeling van bestemmingsplannen beter op de maatvoering moet letten. De PvdA is het eens met de VVD en verzoekt om bij grote plannen voortaan maquettes te laten maken. D66 vindt dat de afstand tussen het nieuwe gebouw en de Oranjeplat te klein is.
- Toezeggingen Nagegaan wordt of in het verleden is afgesproken bij projecten van enige omvang een maquette te laten maken.
- Advies commissie De commissie acht het voorstel rijp voor behandeling in de raad, als bespreekstuk.
- Bestanden [Raadsvoorstel](#)
[B&W-besluit](#)
[Geluidsfragment](#)

Raadsconsultaties

12. Onderwerp Kennisnemen van en eventuele wensen en/of bedenkingen kenbaar maken betreffende de realisatieovereenkomst met Kero Bouw en Vastgoed II B.V. voor het deelgebied Sutjensstraat-Zuid in Keent.
- Expliciete fractiestandpunten **D66:** Het bouwplan voldoet kwalitatief niet aan de uitgangspunten voor Keent Kiest kwaliteit. De verkoopprijs van de woningen zal hoger zijn dan 170.000 euro V.O.N., hetgeen de prijs van een starterswoning is, omdat men een parkeerplek erbij moet kopen. Als mensen een parkeerplaats 5 jaar moeten gaan huren is dat te duur voor starters. Voor de parkeerplaatsen moet een huurkoopconstructie worden overwogen. Als de starters de woning willen doorverkopen zal deze niet courant blijken te zijn. In het plan zijn te weinig aanpassingen aangebracht n.a.v. de behandeling in de info-RO. De woningen hadden beter iets duurder maar dan ook kwalitatief hoogwaardiger kunnen zijn.
- PvdA:** Was in een eerder stadium al kritisch. Het plan voldoet niet aan Woonkeur en past niet in Keent Kiest Kwaliteit. Er worden 16 woningen gebouwd die niet voldoen aan de eisen. Kopers kunnen wel voor diverse opties kiezen, maar daardoor worden de huizen erg duur. De schuurtjes zijn nu verdisconteerd in de prijs, terwijl de wethouder toe heeft gezegd dat deze zonder meerprijs zou worden toegevoegd. De huizen zijn te smal. In plaats van deze 16 woningen dienen er slechts 14, volwaardige, woningen te worden gebouwd. Starters zullen deze woningen niet kunnen doorverkopen. Bezien zou moeten worden of casco bouw mogelijk is. Niet kan worden

ingestemd met het in twee fasen bouwen van dit plan. Nu dient duidelijk te zijn wat er wordt gerealiseerd. De PvdA stemt niet in met het plan als het niet wordt teruggebracht naar 14 woningen en vindt dat de realisatieovereenkomst pas aan de orde komt als duidelijk is wat er gebouwd gaat worden. De gemeente moet geen woningen laten bouwen die niet op Keent passen en onverkoopbaar zijn.

Weert Lokaal: De opmerkingen die de commissie in de info-RO naar voren bracht zijn verwerkt in het plan. De schuurtjes zijn in de koopprijs verdisconteerd. Er was afgesproken dat de prijs hetzelfde zou blijven. De kwaliteit van de woningen voldoet niet aan Woonkeur. De koper bepaalt of hij een huis wil kopen of niet. Daarbij betreft hij de mogelijkheid om de woning in de toekomst te kunnen verkopen. Het risico ligt bij de projektontwikkelaar. Deze zal geen woningen bouwen die onverkoopbaar zijn. Weert Lokaal deelt de zorgen van de PvdA. Weert Lokaal gaat schoorvoetend akkoord met dit plan. Er zijn geen alternatieven en hier moet iets gebeuren. De **SP** sluit zich aan bij de opmerkingen van Weert Lokaal.

CDA: Het raadsvoorstel bevat niet alle benodigde informatie. Het collegebesluit evenmin. Niet vermeld is namelijk dat het bouwplan niet voldoet aan het Handboek Woonkeur. Ook is niet aangegeven dat het plan qua grondexploitatie niet datgene oplevert waarmee rekening is gehouden. De opbrengst zal lager zijn dan geraamd. Als de gemeente dat accepteert moet er ook een kwalitatief beter plan kunnen worden gerealiseerd. Als er in plaats van 16 woningen slechts 14 woningen worden gebouwd kunnen deze duurder en kwalitatief beter zijn. Realisatieovereenkomsten zijn openbaar, maar de onderhavige ligt in het geheime kastje ter inzage. Alleen taxatierapporten zijn niet openbaar, maar die zijn er in dit geval niet. Het is onzeker of het plan gerealiseerd wordt omdat uit de realisatieovereenkomst blijkt dat de projektontwikkelaar pas gaat bouwen als 80% van de woningen verkocht is. Op dat moment wordt ook pas een overeenkomst gesloten.

VVD: Gelet op alle beperkingen waar we tegenaan lopen (prijs, kavelgrootte, lokatie, etc.) is dit de best mogelijke oplossing. Niet duidelijk is wat de definitie van Keent Kiest Kwaliteit is. Dan kan men de woningen daar ook niet aan toetsen. Er moet één bouwplan worden gerealiseerd en geen twee. De schuren in een huurkoopconstructie opnemen behoort tot de mogelijkheden. De projektontwikkelaar beziet of er markt is voor deze woningen.

Toezeggingen
Advies commissie

Geen.
De commissie acht het voorstel rijp voor behandeling in de raad, als bespreekstuk.

Bestanden

[Raadsvoorstel](#)
[B&W-besluit](#)
[Geluidsfragment 1^e termijn raad](#)
[Geluidsfragment 1^e termijn college](#)
[Geluidsfragment 2^e termijn](#)

Notities

13. Onderwerp

Kennismaken van de achtste tussenrapportage Complex Poort van Limburg (vast agendapunt).

Expliciete
fractiestandpunten

CDA: Het is niet voldoende als er een koper is gevonden; er moet geld binnenkomen. Nagegaan dient te worden of er geen conflict ontstaat met de aanbestedingsregels nu de gemeente eigenaar is van het gebouw. Het parkeerterrein dient integraal onderwerp van discussie te zijn bij de huurovereenkomst. Het CDA vindt dat duidelijk dient te zijn wat de juridische grondslag van de claim van de gemeente richting UWV is. Het principe voor de claim moet nu al bij partijen worden neergelegd. De PvdA merkt op dat nu de heer Nelissen op 1 februari nog niet de overeenkomst getekend heeft er twee trajecten door elkaar lopen. Het financieel plaatje in geval van

- vervreemding dient aan de commissie te worden verstrekt.
In de volgende rapportage zal een paragraaf worden gewijd aan het risico van staatssteun. Er zal een bezoek van de commissie aan het in aanbouw zijnde Complex Poort van Limburg worden georganiseerd.
- Toezeggingen
 Conclusies
 Bestanden
- [8^e tussenrapportage Complex Poort van Limburg](#)
[Geluidsfragment](#)
14. Onderwerp Bespreken memo Ruimte voor Ruimte-regeling versus Limburgs Kwaliteits Menu (*geagendeerd op verzoek van de fractie Weert Lokaal*).
- Toezeggingen
 Conclusies
- Bestanden
- Geen.
 De commissie vindt dat er geen nieuwe solitaire burgerwoningen in het buitengebied moeten worden toegestaan. Ook is de commissie van mening dat de prijzen in het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling als ondergrens dienen te gelden.
[Memo RvR-regeling vs. Limburgs Kwaliteits Menu](#)
[Geluidsfragment](#)
[Geluidsfragment discussie Van de Loo-Kirkels inzake banieren/spanframes](#)

Informatie(brieven)

Liggen niet voor.

15. Onderwerp Sluiting
De voorzitter sluit op 14 maart 2012 om 22.22 uur de vergadering onder dankzegging aan de aanwezigen.
- Bestanden [Geluidsfragment](#)

Aldus vastgesteld in de vergadering van 5 april 2012,

De commissiegriffier,

De voorzitter,

M.H.R.M. Wolfs-Corten

L.C.G. Kusters