

## **AGENDA COMMISSIE RO D.D. 2-12-2004**

### **Algemeen**

1. Opening.
2. Spreekrecht.
3. Vaststelling agenda.
4.
  - a. Vaststelling verslag openbare vergadering raadscommissie Ruimtelijke Ordening d.d. 21 oktober 2004.
  - b. Vaststelling van het verslag van de bespreking van het Landbouwwontwikkelingsgebied Tungelroy na het werkbezoek aan het LOG-gebied d.d. 8 oktober 2004.
5. Ter kennisname:
  - 5.1 Lijsten van aan de raad gerichte brieven;
  - 5.2 Toezeggingen raadsvergaderingen 3 en 8 november 2004:
  - 5.3
    - a. voortgangsrapportage toezeggingen commissie Ruimtelijke Ordening korte termijn (bijgevoegd).
    - b. voortgangsrapportage toezeggingen commissie Ruimtelijke Ordening lange termijn (bijgevoegd).

### **Portefeuillehouder: F.J.M. Maes**

#### Raadsvoorstellen

6.
  - A. Behandelen van de Najaarsnota 2004;
  - B. Akkoord gaan met de voorgestelde bijstellingen van de begroting 2004  
**(raadsvoorstel 04 12 218).**

#### Raadsconsultaties

Liggen niet voor.

#### Notities

Liggen niet voor.

#### Informatie(brieven)

7. Rondvraag.

### **Portefeuillehouder: P.J.R.L. Verheggen**

#### Raadsvoorstellen

8.
  - A. Behandelen van de Najaarsnota 2004;
  - B. Akkoord gaan met de voorgestelde bijstellingen van de begroting 2004  
**(raadsvoorstel 04 12 218).**
9. Ongegrond verklaren van het door de heer G.C.J.M. Verhoef, St. Sebastiaanskapelstraat 17, Weert, ingediende bezwaarschrift tegen het op 15 juli 2004 genomen voorbereidingsbesluit in het kader van de regeling Ruimte voor Ruimte (1<sup>e</sup> tranche) **(raadsvoorstel 04 12 215).**
10. Afwijzen van het planschadeverzoek als gevolg van het realiseren van 10 appartementen op het voormalige WML-terrein, gelegen aan de Valenakkerweg **(raadsvoorstel 04 12 212).**
11. Besluiten omtrent een drietal planschadeverzoeken als gevolg van het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan "Boshoven/Vraker-West" **(raadsvoorstel 04 12 213).**
12. Vaststellen van de herverdeling van het ISV-budget 2000-2004 **(raadsvoorstel 04 12 211).**

13. Vaststellen van het Verdeelbesluit 2004 op grond van het Besluit woninggebonden subsidies **(raadsvoorstel 04 12 214)**.
14. 1. Vaststellen van de grondprijzen voor gemeentelijke voorzieningen, bedrijfsterreinen, woningbouw en overhoeken.  
2. Vaststellen van de hercalculaties van de grondexploitaties van De Kempen, Kampershoeck en Centrum-Noord **(raadsvoorstel 04 12 239)**.
15. Vaststellen van het bestemmingsplan "1<sup>e</sup> Partiële herziening bestemmingsplan Buitengebied 1998, uitbreiding recreatiepark Weerterbergen" **(raadsvoorstel 04 12 224)**.
16. Beschikbaar stellen van een krediet van € 215.000,- (excl. BTW) voor het bouw- en woonrijp maken van het gebied verlengde Doskesakker ten behoeve van de realisatie van 6 starterswoningen en 4 woningen voor senioren **(raadsvoorstel 04 12 222)**.
17. Vaststellen van de bestuursopdracht inzake de ontwikkeling van een woonzorgcomplex in Weert-noord/Boshoven zodat op korte termijn kan worden gekozen voor een locatie in Weert-noord en kan worden gestart met de planontwikkeling **(raadsvoorstel 04 12 221)**.
18. Vaststellen van de bestuursopdracht inzake de ontwikkeling van een woonzorgcomplex op de locatie kerk en pastorie Groenewoud, Kennedyschool en evt. naastgelegen gymzaal **(raadsvoorstel 04 12 220)**.

#### Raadsconsultaties

19. Kennisnemen van en eventuele wensen of bedenkingen kenbaar maken over de aangepaste woningbouwplanning en –programmering voor de perioden 2004-2005 en 2006 tot en met 2009 **(raadsvoorstel 04 12 223)**.
20. 1. Kennisnemen van en eventuele wensen of bedenkingen kenbaar maken betreffende de overeenkomst tot de verwerving van het eigendom van J.T.J. Thissen, Suffolkgweg 12-13.  
2. Verstrekken van een krediet ad € 425.000,- ten behoeve van de aankoop, sloop en bijkomende kosten van het perceel Suffolkgweg 12-13, sectie N, nr. 3164, groot 800 m2 **(raadsvoorstel 04 12 219)**.
21. Besluit college van Burgemeester en Wethouders d.d. 19 oktober 2004 om de commissie RO ter vergadering voor te stellen vooralsnog maximaal € 300.000,- bij te dragen in de ontwikkeling van de Kanaalzone1.

#### Notities

Liggen niet voor.

#### Informatie(brieven)

22. Rondvraag.

### **23. Sluiting vergadering.**

**Verslag van de openbare vergadering van de commissie voor Ruimtelijke Ordening, Volkshuisvesting, Stadsontwikkeling, Grondzaken en Milieu op donderdag 2 december 2004.**

**Aanwezig:**

**Commissieleden:**

Heuvelmans (voorzitter, PvdA), Berckmans (WL), Egging (CDA), Heijmans (PvdA), Kirkels (VVD), M. Lempens (VVD), Sijben (CDA) en Van Wijk (D66)

**Portefeuillehouders:**

Verheggen en Maes

**Ambtelijke ondersteuning:** Arts, Meertens, Kuppens en Vosdellen (notulist)

**Commissiegriffier:**

Wolfs

**Afwezig:**

P. Lempens (SP), Van den Boogaard (WAP) (met kennisgeving) en Halfers (WL)

**1. Opening.**

De voorzitter opent de vergadering, heet allen welkom en vermeldt de berichten van verhindering. Ten aanzien van agendapunt 13 is een gewijzigd raadsvoorstel uitgereikt. Met betrekking tot de extra, gezamenlijke vergadering met de commissie Welzijn op 9 december 2004 deelt de voorzitter mede dat het tijdstip mogelijk zal worden gewijzigd. De commissie zal bij wijziging hierover worden geïnformeerd.

**2. Spreekrecht.**

Er zijn geen verzoeken om spreekrecht ingediend.

**3. Vaststelling agenda.**

De agenda wordt overeenkomstig het concept vastgesteld.

**4. 4.1. Verslag openbare vergadering commissie Ruimtelijke Ordening d.d. 21 oktober 2004.**

De commissie gaat akkoord met het verslag.

**4.2. Vaststelling van het verslag van de bespreking van het Landbouwontwikkelingsgebied Tungelroy na het werkbezoek aan het LOG-gebied d.d. 8 oktober 2004.**

De heer Egging heeft begrepen dat in Tungelroy onrust is ontstaan. Zijns inziens dient deze onrust weggenomen te worden middels het organiseren van een informatiebijeenkomst. Indien dit op korte termijn niet mogelijk is, dienen de betrokken bewoners van gemeentewege schriftelijk geïnformeerd te worden.

Aanvullend deelt de heer Berckmans mede dat binnen de dorpsraad Tungelroy onrust is ontstaan. Een aantal leden is opgestapt aangezien andere leden meerdere belangen dienen, hetgeen niet werd geaccepteerd. Door de heer M. Lempens wordt verwezen naar hetgeen in de vergadering van deze commissie op 21 oktober j.l. tijdens de rondvraag hieromtrent is besproken en genotuleerd.

De heer Van Wijk informeert of reeds begonnen is met het opstellen van criteria.

Wethouder Verheggen deelt mede dat tezamen met de gemeente Nederweert en de andere gemeenten die deel uitmaken van de gebiedscommissie een plan zal worden ontwikkeld en voorwaarden zullen worden opgesteld. Hierbij wordt rekening gehouden met de reeds geuite signalen van de commissie ten aanzien van diverse bedrijven (onder meer Seas, Philips en van de Kruijs). Op 11 januari 2005 zal er een informatieavond plaatsvinden. De wethouder zal hierbij ook aanwezig zijn.

Met inachtneming van vorenstaande gaat de commissie akkoord met het verslag.

**5. Ter kennisname:**

**5.1 Lijsten van aan de raad gerichte brieven;**

Met betrekking tot briefnummer 525 (Buurtcentrum Moesel) informeert de heer Berckmans of deze brief inmiddels is beantwoord.

Wethouder Verheggen zegt toe dat de leden van de commissie een afschrift zullen ontvangen van het antwoordschrijven (**TOEZEGGING**).

De lijsten worden voor verder kennisgeving aangenomen.

**5.2 Toezeggingen raadsvergaderingen 3 en 8 november 2004;**

De toezeggingen worden voor kennisgeving aangenomen.

**5.3 a. Voortgangsrapportage toezeggingen commissie Ruimtelijke Ordening – korte termijn.**

De voortgangsrapportage wordt voor kennisgeving aangenomen.

**b. Voortgangsrapportage toezeggingen commissie Ruimtelijke Ordening – lange termijn.**

Volgens de heer Heijmans dient het overleg met Wonen Weert omtrent bespreking diverse zaken niet te ver weg geschoven te worden. Verzocht wordt in dit overleg tevens de prestatieafspraken aan de orde te stellen. De voorzitter deelt mede dat op 10 december a.s. overleg zal plaatsvinden met de heer Janssen, directeur van Wonen Weert. Het verzoek van de heer Heijmans zal hierin worden meegenomen. De commissie zal daarna worden geïnformeerd.

Met betrekking tot de raamovereenkomst natuurcompensatie De Kempen merkt de heer Sijben op dat – hoewel de omschrijving juist is – min of meer is verwoord dat natuurcompensatie is beperkt tot de uitbreiding van het bedrijventerrein De Kempen. Hiervan is echter geen sprake.

Voor wat betreft de behandeling van de beleidsnotitie omtrent het bouwen van woningen in tuinen in de eerste helft van 2005, merkt de heer Sijben op dat dit een onbedoeld gevolg is van de plaatsing op voortgangsrapportage toezeggingen lange termijn. Verzocht wordt de behandeling hiervan naar voren te halen.

Wethouder Verheggen deelt mede dat natuurcompensatie inderdaad niet beperkt is tot uitbreiding van De Kempen. Ook de Zuidflank van Weert in noordoostelijke richting maakt hiervan onderdeel uit.

Met betrekking tot de beleidsnotitie omtrent het bouwen van woningen in tuinen worden thans nadere criteria opgesteld. Behandeling hiervan in de eerste helft van 2005 is reëel.

De voortgangsrapportage wordt verder voor kennisgeving aangenomen.

**Portefeuillehouder: F.J.M.Maes**

**6. A. Behandelen van de Najaarsnota 2004;**

**B. Akkoord gaan met de voorgestelde bijstellingen van de begroting 2004.**

De heer Heijmans herhaalt zijn eerdere opmerking dat hij het wenselijk acht dat de programmabegroting uit kwalitatief oogpunt op een ander niveau dient te worden opgesteld. De najaarsnota wordt voor kennisgeving aangenomen.

De heer Van Wijk is van mening dat deze nota behandeld dient te worden vóór de definitieve vaststelling van de begroting 2005. Hij hoopt dat de voorjaarsnota meer ruimte zal bieden om beleidsontwikkelingen te bespreken.

**Advies commissie**

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

**7. Rondvraag.**

De heer Berckmans informeert naar de stand van zaken over de mogelijke vestiging van autobedrijf Coumans Hompes op bedrijventerrein Kampershoek. Wethouder Maes deelt mede dat komende week aan het autobedrijf het dealerschap zal worden toegekend.

In het door het college op 9 november j.l. behandelde advies omtrent de zinkassenverwijdering is opgenomen dat een nieuw financieel overzicht zal worden opgesteld. De heer Sijben wil hierover nader geïnformeerd worden. Ten aanzien van de producten handhaving en vergunningverlening is tijdens de behandeling van de begroting 2005 schriftelijke informatie verstrekt. Bij het product vergunningverlening is echter niet aangegeven waarom de formatieruimte is verminderd. Verzocht wordt dit nader te verklaren. Wethouder Maes zegt toe desbetreffende twee pagina's van de begroting met een correcte tekst inzake de vergunningverlening en de handhaving naar de raadsleden toe te zenden **(TOEZEGGING)**.

Met betrekking tot de brief van de groene verenigingen in relatie tot Kinderpretland, merkt de heer Egging op dat een antwoord van de gemeente werd verwacht voor 15 november 2004. Verzocht wordt de goede wil van de gemeente te tonen.

De wethouder deelt mede voornemens te zijn de groene verenigingen op korte termijn uit te nodigen. Nagegaan zal worden of genoemde brief inmiddels is beantwoord.

Naar aanleiding van het evaluatierapport NMC IJzeren Man, waarvan de commissie op 1 december j.l. een afschrift heeft ontvangen, informeert de heer Van Wijk of voldoende voorbereiding heeft plaatsgevonden voor het overleg in januari 2005 en of het standpunt van de groene verenigingen alsdan bekend zal zijn. Aanvullend deelt de heer Sijben mede dat zijns inziens onvoldoende tot uiting komt dat Natuurmonumenten niet meer bereid is de huidige financiering ten behoeve van de coördinator te continueren. De kernpunten dienen duidelijk te zijn. Wethouder Maes deelt mede dat de evaluatie nog besproken dient te worden met het NMC De IJzeren Man. Tezamen met dit centrum en Natuurmonumenten zal worden bekeken of een gezamenlijke toekomstvisie haalbaar is. Behandeling in de commissie is voor de januaricyclus gepland.

De heer M. Lempens maakt een compliment ten aanzien van het waterplan voor de IJzeren Man. Verzocht in de onderhandelingen mee te nemen het gebied – zo goed als het kan – geschikt te maken voor mindervaliden.

Wethouder Maes zegt toe in overleg met het waterschap te bekijken of er aanvullende maatregelen gerealiseerd kunnen worden **(TOEZEGGING)**. De heer M. Lempens zal inzake de toegankelijkheid voor mindervaliden adviseren.

#### **Portefeuillehouder: P.J.R.L.Verheggen**

#### **8. A. Behandelen van de Najaarsnota 2004; B. Akkoord gaan met de voorgestelde bijstellingen van de begroting 2004.**

##### **Eerste termijn**

Met betrekking tot de passage omtrent de op pagina 39 genoemde kredieten voor het grondbedrijf (onder meer Keent, Sutjensstraat en Savelveld) informeert de heer Sijben wat de achtergrond is van de redenering dat deze kredieten in feite geen kredieten zijn.

##### **Antwoorden eerste termijn**

De wethouder deelt mede dat aan deze kredieten geen concreet plan ten grondslag ligt.

Aanvullend deelt de heer Kuppens mede dat de prioriteitsstelling niet wordt gewijzigd. Het wordt correcter geacht een krediet te vragen indien een concreet plan aan de orde is. Een en ander blijft op het overzicht voor de reserve Stadsvernieuwing zichtbaar.

##### **Advies commissie**

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

9. **Ongegrond verklaren van het door de heer G.C.J.M. Verhoef, St. Sebastiaanskapelstraat 17, Weert, ingediende bezwaarschrift tegen het op 15 juli 2004 genomen voorbereidingsbesluit in het kader van de regeling Ruimte voor Ruimte (1<sup>e</sup> tranche).**

**Advies commissie**

Alle aanwezige fracties zijn akkoord met het voorstel. De commissie acht het voorstel rijp voor behandeling in de raad, als hamerstuk.

10. **Afwijzen van het planschadeverzoek als gevolg van het realiseren van 10 appartementen op het voormalige WML-terrein, gelegen aan de Valenakkerweg.**

**Advies commissie**

Alle aanwezige fracties zijn akkoord met het voorstel. De commissie acht het voorstel rijp voor behandeling in de raad, als hamerstuk.

11. **Besluiten omtrent een drietal planschadeverzoeken als gevolg van het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan "Boshoven/Vrakker-West".**

**Advies commissie**

Alle aanwezige fracties zijn akkoord met het voorstel. De commissie acht het voorstel rijp voor behandeling in de raad, als hamerstuk.

12. **Vaststellen van de herverdeling van het ISV-budget 2000-2004.**

**Eerste termijn**

De heer Van Wijk merkt op dat het project Landbouwbelang niet meer in de voorgestelde herverdeling van projecten is terug te vinden. Voorts wordt geïnformeerd of de bedragen aanleiding geven voor grootschalige wijzigingen en of er nog tekorten te verwachten zijn.

**Antwoorden eerste termijn**

De wethouder deelt mede dat het project Landbouwbelang inmiddels van naam is veranderd. Thans is sprake van het project Beekpoort. Voorts heeft op basis van de huidige inzichten een herverdeling van het ISV-budget plaatsgevonden. Het totale budget blijft echter een gegeven.

**Tweede termijn**

Volgens de toelichting in het raadsvoorstel is het met betrekking tot de herverdeling van middelen voor bodemsanering niet duidelijk of de in eerste instantie gereserveerde middelen voor onder meer Savelveld, Keent en Roermondseweg daadwerkelijk aangewend kunnen worden binnen nu en de nog maximaal 2 jaar die de gemeente krijgt om verplichtingen aan te gaan. Volgens de heer Sijben impliceert dit een ingrijpende wijziging van de planning voor projecten. Verzocht wordt de reden waarom deze passage is opgenomen alsmede de gevolgen hiervan aan te geven.

**Advies commissie**

De commissie Ruimtelijke ordening verzoekt het raadsvoorstel aan te passen, in die zin dat bij het onderwerp herverdeling middelen bodemsanering de oorzaken en gevolgen worden vermeld van de beschreven omstandigheid, dat niet duidelijk is dat de gereserveerde middelen voor Savelveld en Keent nog daadwerkelijk aangewend kunnen worden binnen het tijdsbestek dat de gemeente heeft om de verplichtingen aan te gaan. De commissie acht het voorstel rijp voor behandeling in de raad als bespreekstuk. Afhankelijk van de te ontvangen nadere informatie wordt bezien of het een bespreekstuk blijft.

13. **Vaststellen van het Verdeelbesluit 2004 op grond van het Besluit woninggebonden subsidies.**

Ten aanzien van dit agendapunt is aan de leden van de commissie een gewijzigd raadsvoorstel verstrekt.

Wethouder Verheggen deelt mede dat in tegenstelling tot het eerdere voorstel thans op de locatie Maastrichtstraat geen appartementen in de sociale huursector

gerealiseerd zullen worden. Verder zullen op het perceel gelegen aan de Wilhelminasingel 10a-12 diverse bijzondere woonvormen gerealiseerd worden waaronder sociale huurwoningen specifiek voor jongeren ten behoeve van begeleid wonen.

#### **Advies commissie**

Alle aanwezige fracties zijn akkoord met het voorstel. De commissie acht het voorstel rijp voor behandeling in de raad, als hamerstuk.

- 14. 1. Vaststellen van de grondprijzen voor gemeentelijke voorzieningen, bedrijfsterreinen, woningbouw en overhoeken.**
- 2. Vaststellen van de hercalculaties van de grondexploitaties van De Kempen, Kampershoek en Centrum-Noord.**

#### **Eerste termijn**

Gezien de huidige marktontwikkelingen en de toekomstige beperkte mogelijkheden voor zwaardere industrie, is de heer Kirkels van mening dat de prijzen voor bedrijfsterrein De Kempen meer verhoogd kunnen worden. De uitkomsten van de marktonderzoeken voor bedrijventerreinen zijn overigens niet bij de ter inzage liggende stukken gevoegd.

In verband met de windvang van de molen nabij Centrum-Noord wordt geïnformeerd wat het maximale aantal bouwlagen voor gebouwen zal zijn.

De heer Sijben constateert een aantal slordigheden. Zo is met het ambtelijk advies van 11 november 2004 reeds op 9 november 2004 door het college ingestemd. Bij de geheime stukken lagen de hercalculaties voor bedrijventerreinen ter inzage doch deze zijn in een latere fase gewoon met de post verzonden en daardoor openbaar geworden. Op het bij de geheime stukken gevoegde advies is bovendien openbaar angekruist.

Inhoudelijk gezien informeert de heer Sijben welke aanvullende maatregelen nog genomen dienen te worden voor Kampershoek-Noord. Het prijsvoorstel voor Centrum Noord voor wat betreft de Eindhovenseweg / hoek Suffolkweg, wordt te laag geacht. In algemene zin wordt ten aanzien van bedrijfsterreinen en woningbouw opgemerkt dat uit de berekeningen blijkt dat voor de gebieden welke in ontwikkeling komen, de gehanteerde prijzen onvoldoende zijn. Hiervoor dient een oplossing te worden gezocht. Het is zaak in de toekomst zaken financieel beheersbaar te houden. Voor wat betreft de prijzen bij projectmatige bouw wordt verzocht aan te geven waarom een korting wordt gegeven op de V.O.N. -prijs van woningen indien ondergrondse parkeervoorzieningen worden aangelegd.

De heer Van Wijk merkt op dat in de huidige economische situatie niemand zit te wachten op een verhoging van prijzen. Volgens de nota zullen de grondprijzen verhoogd met een inflatiefactor van 3 à 4%. De constatering dat Weert een gemiddelde positie inneemt in vergelijking met gemeenten in de regio en de bouwkevels opgenomen in het marktonderzoek, wordt terecht geacht. Gevraagd wordt of de berekeningen statistisch gezien juist zijn. Er worden grote verschillen tussen de gemeente Roermond en Weert geconstateerd. Ten aanzien van de grondprijs voor vrije sector woningen is de heer Van Wijk van mening dat pas op de plaats gemaakt dient te worden.

De heer Berckmans deelt mede dat de fractie Weert Lokaal zich kan vinden in het onderhavige voorstel. Zijns inziens is de vergelijking met andere gemeenten niet scheef. Ten aanzien van het op pagina 6 van de nota gestelde omtrent het anti-speculatiebeding, wordt opgemerkt dat bepaalde burgers een periode van 5 jaar is voorgehouden. In de stukken wordt echter melding gemaakt van een periode van 10 jaar.

De heer Heijmans constateert dat in zijn algemeenheid de grondprijzen met een bescheiden percentage worden verhoogd. Hiermee kan worden ingestemd. Opgemerkt wordt dat momenteel een tendens wordt waargenomen dat burgers met een modaal inkomen naar België verhuizen alwaar geheel andere prijzen worden gehanteerd. Gevraagd wordt in hoeverre dit van invloed is voor de gemeente.

In vergelijking met de prijs voor bedrijventerrein Kampershoek in zone C, kan met de voorgestelde prijs van eveneens € 77,= voor De Kempen worden ingestemd.

Ten aanzien van Laarveld dient gekomen te worden tot een verdere verdichting waarbij een goede stedenbouwkundige visie is vereist.

De heer M. Lempens pleit voor een prijsdifferentiatie voor grondgebonden woningen.

### **Antwoorden eerste termijn**

De wethouder deelt mede dat de prijs van € 77,= voor bedrijfsterrein De Kempen alleszins acceptabel is. Deze prijs is gelijk aan de prijs voor de C-locatie in Kampershoek. De wethouder is geen voorstander van verdergaande verhoging van deze prijs waarbij de vraag kan worden gesteld of een hogere prijs leidt tot een mindere verkoop.

Ten aanzien van de advisering aan het college wordt medegedeeld dat in oktober behandeling in het college heeft plaatsgevonden. Aangezien het college niet akkoord is gegaan met het advies, is nader overleg met de wethouder gepleegd. Naar aanleiding hiervan is het advies opnieuw in het college behandeld. Hieraan is de datum van 11 november gerelateerd.

In nieuw te exploiteren bedrijfsterreinen is het – in tegenstelling tot bestaande exploitatiegebieden – problematischer om met de huidige marktprijzen te komen tot een rendabele exploitatie. Ten aanzien van Kampershoek-Noord en Uitbreiding de Kempen heeft de wethouder zorgen omtrent het grondprijnsbeleid. Als gevolg van gewijzigde regelgeving is het onder meer noodzakelijk een archeologisch onderzoek te doen en is het verplicht een watertoets uit te voeren.

Hieraan zijn extra kosten verbonden waardoor een sluitende exploitatie in de knel dreigt te komen. In de organisatie is hiervoor reeds aandacht gevraagd.

Voor een stedenbouwkundige visie voor Laarveld is tijd benodigd. De opmerking tot verdichting te komen wordt reëel geacht.

Ten aanzien van de locatie Eindhovenseweg / hoek Suffolkweg wordt opgemerkt dat een prijs betaald dient te worden voor minimaal 3 bouwlagen. Een maximale maat is thans niet aan te geven. Naar verwachting zijn er – gezien de windrichting – geen problemen te verwachten met de windvang.

Met betrekking tot de ondergrondse parkeervoorzieningen wordt opgemerkt dat deze voorzieningen bij de realisering van woningbouwprojecten uit stedenbouwkundig oogpunt wenselijk is. De kosten van ondergrondse parkeervoorzieningen zijn meestal hoger dan de opbrengsten. Teneinde de bouw van deze voorzieningen te bevorderen is voorgesteld de onrendabele top van de ondergrondse parkeervoorzieningen in mindering te brengen op de V.O.N.-prijs van de bijbehorende woningen.

Ten aanzien van de opmerking van de heer Van Wijk omtrent het “pas op de plaats” maken, deelt de wethouder mede dat de voorgestelde prijzen in Weert op een redelijk niveau worden geacht en noodzakelijk zijn voor een sluitende exploitatie. Statistisch gezien stelt de vergelijking inderdaad weinig voor. Het hanteren van hogere prijzen dan de gemeente Roermond betreft een keuze van deze gemeente.

Het anti-speculatiebeding heeft betrekking op een periode van 10 jaar.

Ten aanzien van de prijsdifferentiatie deelt de wethouder mede dat het college differentiatie niet aanvaardbaar acht. De grootte van de kavels dient afgestemd te worden op de concrete vraag die er is. Het grondbedrijf dient te zorgen voor een gezonde exploitatie.

### **Tweede termijn**

De heer Kirkels merkt op dat ten aanzien van De Kempen de wethouder alleen heeft gesproken over de verkoopbaarheid. Vooralsnog kan met de voorgestelde prijs niet worden ingestemd. Vanwege het ontbreken van een marktonderzoek voor bedrijven kan geen goede beoordeling plaatsvinden.

De locatie Eindhovenseweg / hoek Suffolkweg mag een hogere opbrengst genereren. Uit stedenbouwkundig oogpunt dient aansluiting gezocht te worden met de hoogte van gebouwen in de nabije omgeving.

De heer Sijben merkt op dat in de verkoopovereenkomst voor bedrijfskavels in Centrum Noord wordt uitgegaan van het daadwerkelijk te realiseren bouwplan. De grondprijs is gekoppeld aan de te bouwen vloeroppervlakte. De voorgestelde prijs voor deze (zicht)locatie van € 103,= per m<sup>2</sup> bvo wordt te laag geacht. In verband hiermee wordt opgemerkt dat deze prijs hetzelfde is als voor de bedrijfsterreinen gelegen aan Schoutlaan.



In algemene zin is de verhoging van de grondprijzen beperkt tot de inflatiefactor. In verhouding gaan de prijzen niet omhoog.

De heer Heijmans kan instemmen met de voorgestelde prijzen voor de bedrijventerreinen De Kempen en Kampershoeck alsook de prijs voor de locatie Eindhovenseweg / hoek Suffolkgweg.

#### **Antwoorden tweede termijn**

De wethouder deelt ten aanzien van de locatie Eindhovenseweg / hoek Suffolkgweg mede dat indien minder dan 3 bouwlagen worden gebouwd, toch voor drie lagen betaald dient te worden. Indien 4 bouwlagen worden gebouwd dient voor 4 bouwlagen betaald te worden. Het betreft overigens niet-publiekgerichte functies. Een verdergaande verhoging van de prijs wordt ontraden.

Ten aanzien van de prijzen voor gronden ten behoeve van gemeentelijke voorzieningen wordt medegedeeld dat deze worden afgeleid van de gemiddelde grondprijs waarbij in eerste instantie wordt gekeken naar de exploitaties in woningbouwgebieden. Een nauwkeurige berekening van de grondexploitatie is niet beschikbaar aangezien momenteel geen woningbouwlocaties in exploitatie zijn. In afwachting hiervan wordt voorgesteld de prijs te verhogen met 3%. In de afgelopen jaren heeft overigens wel een behoorlijke prijsstijging plaatsgevonden. De wethouder merkt nog op dat ten aanzien van overhoeken is geconstateerd dat het in 2003 nieuw gevoerde beleid in de praktijk niet werkt. Indien er geen sprake is van bouwgrond wordt voor overhoeken een bedrag van € 62,= in rekening gebracht.

#### **Advies commissie**

De commissie wenst te worden geïnformeerd of er elders in Nederland prijsdifferentiatie wordt gehanteerd bij woningbouw. Tevens zal er een prijsvergelijking worden gemaakt van bedrijventerreinen van het type De Kempen en Kampershoeck-Noord. Discussiepunt voor de raad is de hoek Eindhovenseweg-Suffolkgweg in Centrum-Noord. Laarveld en Kampershoeck worden t.z.t. in de commissie behandeld. De commissie acht het voorstel rijp voor behandeling in de raad als bespreekstuk.

#### **15. Vaststellen van het bestemmingsplan "1<sup>e</sup> Partiële herziening bestemmingsplan Buitengebied 1998, uitbreiding recreatiepark Weerterbergen"**

##### **Advies commissie**

Alle aanwezige fracties zijn akkoord met het voorstel. De commissie acht het voorstel rijp voor behandeling in de raad, als hamerstuk.

#### **16. Beschikbaar stellen van een krediet van € 215.000,- (excl. BTW) voor het bouw- en woonrijp maken van het gebied verlengde Doskesakker ten behoeve van de realisatie van 6 starterswoningen en 4 woningen voor senioren.**

##### **Advies commissie**

Alle aanwezige fracties zijn akkoord met het voorstel. De commissie acht het voorstel rijp voor behandeling in de raad, als hamerstuk.

#### **17. Vaststellen van de bestuursopdracht inzake de ontwikkeling van een woonzorgcomplex in Weert-noord/Boshoven zodat op korte termijn kan worden gekozen voor een locatie in Weert-noord en kan worden gestart met de planontwikkeling.**

##### **Eerste termijn**

De heer Van Wijk is van mening dat in de bestuursopdracht als randvoorwaarde opgenomen dient te worden dat rekening zal worden gehouden met de bestaande groenstructuur.

De heer M. Lempens deelt mede dat de VVD-fractie een voorkeur heeft voor de locatie St. Odaschool / Gerrishof indien deze twee deellocaties met elkaar worden verbonden. In de bestuursopdracht dient meegenomen te worden of deze verbinding mogelijk is.

De heer Egging deelt mede dat in zeker in de wijk Boshoven behoefte is aan een zorginstelling. De realisatie van een woonzorgcomplex op de locatie Boshoverweg / Jankushofstraat geniet zijn voorkeur. Deze locatie sluit aan bij de seniorenwoningen in het Willem Litjenshof en is zeer geschikt voor de bouw van ± 50 zorgappartementen en 30 verpleeghuisplaatsen. Aandacht wordt gevraagd voor de toepassing van een creatieve architectonische bebouwing welke niet massaal mag worden. Dit dient als randvoorwaarde te worden opgenomen. Voor sloop van de seniorenwoningen op de locatie aan de Gerrishof is geen draagvlak aanwezig. Deze woningen verkeren immers nog in redelijk goede staat.

#### **Antwoorden eerste termijn**

De wethouder deelt mede dat Weert-Noord als gebied in aanmerking kan komen voor de realisatie van een woonzorgcomplex. Als mogelijke locatie is de St.Odaschool in beeld gekomen. Aangezien het terrein onvoldoende groot is voor de realisatie van een woonzorgcomplex, is hierbij de deellocatie Gerrishof betrokken. Nadeel is dat deze twee deellocaties van elkaar zijn gescheiden door een openbare weg waaraan een aantal particuliere woningen zijn gelegen. De mogelijkheid van één gebied dient ook financieel inzichtelijk gemaakt te worden.

De locatie Boshoverweg geniet de voorkeur van de wethouder. Deze locatie vraagt een geringe ingreep in de openbare structuur en is daardoor uitermate geschikt voor de voorgenomen realisatie. De eigenaar van het terrein is bereid tot verkoop over te gaan. Er is echter nog geen overeenstemming bereikt.

#### **Advies commissie**

De commissie stelt de volgende kaders:

1. Er dient rekening te worden gehouden met de bestaande groenstructuur (dit dient in de bestuursopdracht te worden meegenomen);
2. In de bestuursopdracht dient de mogelijkheid om het hele gebied erbij te betrekken te worden meegenomen, waarbij woningen moeten worden aangekocht en een doorsteek wordt gerealiseerd. Tevens dienen de financiële gevolgen daarvan te worden meegenomen;
3. Beide locaties dienen in de bestuursopdracht te worden meegenomen en onderzocht.

Met inachtnaam van het bovenstaande acht de commissie het dan aangepaste voorstel rijp voor behandeling in de raad als hamerstuk.

### **18. Vaststellen van de bestuursopdracht inzake de ontwikkeling van een woonzorgcomplex op de locatie kerk en pastorie Groenewoud, Kennedyschool en eventueel naastgelegen gymzaal.**

#### **Eerste termijn**

De heer Heijmans vraagt aandacht voor een inpassing van het kerkgebouw in het nieuwe complex en het gebouw daarin een passende functie te geven. Voorts dient de ontwikkeling van een woonzorgcomplex betrokken te worden bij de groenstructuur van de Graafschap Hornelaan tot aan de Ringbaan-Oost.

De heer van Wijk is van mening dat rekening dient te worden gehouden met de bestaande groenvoorziening en de aanwezigheid van het kerkgebouw.

#### **Antwoorden eerste termijn**

De wethouder deelt mede dat het kerkgebouw aan haar functie is onttrokken. Het gebouw staat inmiddels te koop. Diverse belangstellenden hebben reeds een bod uitgebracht om de kerk en bijbehorende pastorie te verwerven. Hiervoor zal naar een passende oplossing worden gezocht, waarbij de gedachte uitgaat naar een uitvaartcentrum naar hedendaagse begrippen. Een en ander vraagt nadere studie. Op 7 december 2004 vindt een presentatie plaats omtrent het WML-terrein. Daarbij wordt tevens de groenstructuur van Graafschap Hornelaan tot aan de Ringbaan-Oost betrokken. De commissie zal hierover in de volgende vergadering worden geïnformeerd.

### **Advies commissie**

De commissie verzoekt het raadsvoorstel aan te passen op 2 punten:

1. De integratie van het kerkgebouw dient in de bestuursopdracht te worden opgenomen.
2. Er dient een passende groenstructuur (in relatie tot de totale groenstructuur tussen de Graafschap Hornelaan en Randweg) als uitgangspunt in de bestuursopdracht te worden opgenomen.

Met inachtnaam van het voorgaande acht de commissie het stuk rijp voor behandeling in de raad als hamerstuk.

## **19. Kennisnemen van en eventuele wensen of bedenkingen kenbaar maken over de aangepaste woningbouwplanning en –programmering voor de perioden 2004-2005 en 2006 tot en met 2009.**

### **Eerste termijn**

De heer Berckmans acht het een goede zaak dat duidelijk naar de burgers wordt aangegeven in welke volgorde gebouwd zal gaan worden. Ten aanzien van de realisatie van Vrouwenhof wordt een verschuiving in de tijd naar achteren geconstateerd. Met de doelstelling dat starterswoningen in Leuken eind 2005 zullen worden opgeleverd zou dit niet passen. Gevraagd wordt wanneer er een exploitatieplan beschikbaar zal zijn zodat duidelijkheid komt voor de burgers in de omgeving. Voorts is duidelijkheid gewenst ten aanzien van de kwestie van schutterij St. Job.

Naar aanleiding van de passage in het voorstel omtrent de verwachting dat een goed lopende markt in Weert maximaal circa 250 nieuwe woningen per jaar aan kan, informeert de heer Kirkels waar dit aantal vandaan komt. Ten aanzien van Vrouwenhof heeft hij begrepen dat de realisatie is gecompriemd tot 3 jaar. De voorgestelde verschuiving van de locatie Sutjensstraat-Noord naar de periode vanaf 2010 wordt te lang geacht. Het betreft immers de minst fraaie locatie.

Met betrekking tot de woningmarkt in relatie tot het aantal van 250 nieuwe woningen, merkt de heer Heijmans op dat volgens huidige de ontwikkelingen woningen gemiddeld één jaar leeg staan. In de toekomst dient bovendien rekening gehouden te worden met een dalende bevolking.

De heer Sijben is van mening dat ondanks de stijging van de gemiddelde leeftijd de behoefte aan appartementen zal blijven. Dit is ook van invloed op de woningmarkt in Weert.

De heer Van Wijk merkt op dat de doorstroming onvoldoende op gang komt. Gevraagd wordt hoe dit kan worden opgelost.

### **Antwoorden eerste termijn**

De wethouder deelt mede dat er geen sprake is van een nieuwe woningbouwplanning. Het betreft slechts een actualisatie binnen de regio Weerterkwartier. Met de realisatie van Vrouwenhof zal in 2006 worden gestart. In 2005 zal er een plan worden gemaakt en zal de exploitatie van gronden plaatsvinden. Een drietal bureau's worden thans uitgenodigd voor het ontwikkelen van een stedenbouwkundige visie.

In verband met de schutterijenproblematiek zal nog geen aanvang worden gemaakt met de starterswoningen in Leuken. Voor wat betreft de kwestie schutterij St. Job deelt de wethouder mede dat bezien zal worden of geanticipeerd kan worden op nieuwe regelgeving op grond waarvan het mogelijk wordt geacht tot inpassing over te gaan.

Het bepalen van een volgorde in de bouw van woningen is niet mogelijk. De start van projecten is immers afhankelijk van het moment waarop 70% van het aantal te bouwen woningen is verkocht. De gemeente heeft hierop geen invloed.

Het aantal van 250 woningen is een schatting op basis van eigen inzichten. Het betreft een vrij reëel aantal van daadwerkelijk af te zetten woningen.

Ten aanzien van de Sutjensstraat is prioriteit gegeven aan de locatie Sutjensstraat Midden en Zuid.

Opgemerkt wordt nog dat het tijdelijke gebruik van leegstaande gebouwen nader zal worden bezien.

Na het project Laarveld zijn geen grote uitbreidingen te verwachten. Aandacht zal er zijn voor diverse inbreidingslocaties.

#### **Advies commissie**

Alle aanwezige fracties zijn akkoord met het voorstel. De commissie acht het voorstel rijp voor behandeling in de raad, als hamerstuk.

- 20.**
- 1. Kennisnemen van en eventuele wensen of bedenkingen kenbaar maken betreffende de overeenkomst tot de verwerving van het eigendom van J.T.J.Thissen, Suffolkweg 12-13;**
  - 2. Verstrekken van een krediet ad € 425.000,- ten behoeve van de aankoop, sloop en bijkomende kosten van het perceel Suffolkweg 12-13, sectie N, nr. 3164, groot 800 m2.**

#### **Eerste termijn**

De heer Sijben acht de overeengekomen koopsom zeer hoog. Gevraagd wordt of dit bedrag ook in vergelijkbare gevallen is betaald. Voorts wordt geïnformeerd of de heer Thissen op zoek is naar een vervangend bedrijfspand en van de gemeente medewerking verwacht. Tevens wordt gevraagd of onderhavig pand in mindering wordt gebracht op het door de gemeente bepaalde maximum aantal bedrijven van dit type of dat dit aantal hetzelfde blijft en derhalve elders vervanging plaatsvindt.

#### **Antwoorden eerste termijn**

De wethouder deelt mede dat de gemeente overeenstemming heeft bereikt over de aankoop van het onroerend goed aan de Suffolkweg 12-13. De overeengekomen koopsom ligt in dezelfde orde van grootte als in vergelijkbare gevallen is betaald. Toegezegd wordt dat de commissie schriftelijk zal worden geïnformeerd over de vraag van de heer Sijben of de Thissen op zoek is naar een vervangend bedrijfspand en van de gemeente medewerking verwacht alsmede over de vraag of onderhavig pand in mindering wordt gebracht op het door de gemeente bepaalde maximum aantal bedrijven van dit type of dat dit aantal hetzelfde blijft en derhalve elders vervanging plaatsvindt (**TOEZEGGING**). De aankoop vindt overigens plaats in het kader van de geplande woningbouw aan beide zijden van het kanaal en gelegen in Centrum Noord. De realisatie van een kantoorgebouw wordt ook niet uitgesloten.

#### **Advies commissie**

Alle aanwezige fracties zijn akkoord met het voorstel. De commissie acht het voorstel rijp voor behandeling in de raad, als hamerstuk.

- 21. Besluit college van Burgemeester en Wethouders d.d. 19 oktober 2004 om de commissie RO ter vergadering voor te stellen vooralsnog maximaal € 300.000,- bij te dragen in de ontwikkeling van de Kanaalzone1.**

De heer Heijmans acht het aanbod van de provincie om aanvullende subsidie beschikbaar te stellen positief. Met de daaraan gekoppelde voorwaarde dat de gemeente één of meer locaties zal ontwikkelen en daaraan ook zelf bijdraagt, kan eveneens worden ingestemd. Als eerste bescheiden aanzet is de heer Heijmans tevreden over het aanbod.

De heer Sijben merkt op dat volgens het advies aan het college de gemeenteraad in zijn vergadering van december 2004 zal worden voorgesteld het college te machtigen een aanvullend subsidieverzoek in te dienen. Hieromtrent is niets bekend. Voorts wordt opgemerkt dat tijdens een eerdere presentatie is toegezegd dat er voor het eind van het jaar een meer uitgewerkt plan zal komen.

De heer Van Wijk is verheugd over het aanbod van de provincie en is benieuwd naar het vervolg van de ontwikkeling van de Kanaalzone 1.

Wethouder Verheggen deelt mede dat uiterlijk 31 december 2004 een voorstel van de gemeente dient te worden gedaan. Zoals reeds tijdens de commissievergadering van 21 oktober j.l. is besproken is voor de revitalisering van Kanaalzone I een bedrag van € 450.000,= meer benodigd. Van dit bedrag zal € 300.000,= worden toegevoegd aan de prioriteiten stadsvernieuwing. Het bedrag is reeds opgevoerd in het kader van de begroting. Het betreft in feite een

bekrachtiging van datgene dat reeds is uitgevoerd. Er is geen sprake van een afzonderlijke kredietstelling. Een concrete datum wanneer een plan voorhanden is, kan de wethouder niet geven. Momenteel wordt hieraan nog gewerkt.

De commissie neemt kennis van het besluit van het college.

**22. Rondvraag.**

Naar aanleiding van de raadsnotie omtrent de aangepaste wijze van toewijzing, is de heer Heijmans benieuwd naar de reactie van Wonen Weert. Dit onderwerp dient betrokken te worden bij het overleg met Wonen Weert en dient hernieuwd in de raad aan de orde gesteld te worden.

Wethouder Verheggen deelt mede dat in de collegevergadering van 7 december a.s., zal worden besproken wie namens het college bestuurlijk overleg met Wonen Weert zal plegen. De vraag van de heer Heijmans wordt hierbij betrokken.

Na raadpleging van het dossier omtrent de brief van de heer van de Winkel, merkt de heer Sijben op geen enkele behoefte te hebben aan bespreking in de raad. Ten aanzien van de compensatie aan Bouwfonds met betrekking tot het pand Wilhelminasingel 10a-12, wordt gevraagd of hierover meer bekend is. De wethouder deelt mede dat compensatie zal plaatsvinden middels ouwcapaciteit. Het betreft 36 woningen in Laarveld.

**23. Sluiting vergadering.**

Niets meer aan de orde zijnde sluit de voorzitter de vergadering en dankt allen voor hun inbreng.

Aldus vastgesteld in de vergadering van 20 januari 2005,  
de commissiegriffier, de voorzitter,