gemeente roerdalen

Besluitenlijst vergadering raadsadviescommissie

op dinsdag 18 juni 2024

Aanwezig

Voorzitter:	R. van den Waardenberg
Commissiegriffier:	D. Abels
Leden:	B. Taken, CDA
	L. Wolters, CDA
	L. Corstjens, Democraten Roerdalen
	P. van Elmpt, Democraten Roerdalen
	J. Peggen, Ons Roerdalen
	I. Thevissen, Ons Roerdalen
	C. Moorman, PvdA-GroenLinks
	M. Schotemeijer, PvdA-GroenLinks
	K. Hermans-Roelofs, Roerstreek Lokaal!
	R. Wolters, Roerstreek Lokaal!

Tevens aanwezig

Wethouders:	J. Smits
	F. Demarteau
Ambtelijke ondersteuning:	S. Janssen, team Leefomgeving, agendapunt 4
	B. Timmermans, team Leefomgeving, agendapunt 4
	L. van Melick, team Leefomgeving, agendapunten 4 en 6
	O. Meuwissen, team Leefomgeving, agendapunt 5
	S. Maas, team Leefomgeving, agendapunten 8 en 9

Opening

De vergadering wordt geopend om 19.30 uur.

1. Vaststelling agenda

De agenda wordt ongewijzigd vastgesteld.

2. Mededelingen

Wethouder R. Slangen is verhinderd omdat hij in zijn planning rekening heeft gehouden met de eerder vastgestelde vergaderdata van de commissievergaderingen in juni 2024.

3. Rondvraag

Er zijn geen vragen voor de rondvraag binnengekomen.

4. Vaststelling bestemmingsplan Paarloweg 3 Sint Odiliënberg

Het gevraagde besluit behelst:
1. In te stemmen met de Nota van Zienswijzen bestemmingsplan 'Paarloweg 3 Sint Odiliënberg' d.d. 6 mei 2024;
2. het bestemmingsplan 'Paarloweg 3 Sint Odiliënberg' getekend op de ondergrond met identificatienummer o_ NL.IMRO.1669. BPODL2020PAARLOWG3-VG01 gewijzigd vast te stellen;
3. voor het plangebied geen exploitatieplan ex artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

De voorzitter deelt mede dat voor dit agendapunt vijf insprekers zijn aangemeld om gebruik te maken van het spreekrecht.
Het betreft de volgende sprekers:
Mevrouw C. Postel, de heren M. Meijer, J. Bruggenthijs, C. Beckers en mevrouw E. Strous.

Voor de bijdragen verwijzen we kortheidshalve naar de bijlagen bij deze besluitenlijst.

Toezegging:
Wethouder J. Smits heeft ter vergadering de toezegging gedaan om na te gaan of ná de besluitvorming van de raad tot het vaststellen van het bestemmingsplan, een Bibob-onderzoek deel uitmaakt van het vergunningverleningsproces. De uitkomst wordt gedeeld met de vergadering. (toezegging reg. nr. 2024-21)

Advies raadsadviescommissie:	
	1. Is het voorstel rijp voor behandeling in de gemeenteraad?
Ja	CDA, Democraten Roerdalen, Ons Roerdalen, PvdA-GroenLinks en Roerstreek Lokaal!
Nee	-
Geen advies / onthouding	-
Fractie afwezig	-
	2. Inhoudelijk advies
Positief	-
Negatief	CDA en Ons Roerdalen
Geen advies / onthouding	Democraten Roerdalen, PvdA-GroenLinks en Roerstreek Lokaal!
Fractie afwezig	-
	3. Advies wijze van behandeling in de raad
Hamerstuk	☐
Bespreekstuk	☒

5. Bestemmingsplan Landgoed Kasteel Aerwinkel

Het gevraagde besluit behelst:

1. in stemmen met de 'Nota van Zienswijzen bestemmingsplan Landgoed Kasteel Aerwinkel' d.d. 8 april 2024;
2. het bestemmingsplan 'Landgoed Kasteel Aerwinkel' getekend op de ondergrond met identificatienummer o_ NL.IMRO.1699.BPPTH2023KASAERWIN-VG01, vast te stellen conform het ontwerpbestemmingsplan - NL.IMRO.1699.BPPTH2023KASAERWIN-OW01 - zoals dat met ingang van 15 december 2023 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen;
3. voor het plangebied geen exploitatieplan ex artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Toezegging:
Wethouder J. Smits zegt toe om na te gaan of aan het interieur van Landgoed Kasteel Aerwinkel een monumentale status is toegekend en de vergadering hierover te informeren. (toezegging reg. nr. 2024-22

Advies raadsadviescommissie:	
	1. Is het voorstel rijp voor behandeling in de gemeenteraad?
Ja	CDA, Democraten Roerdalen, Ons Roerdalen, PvdA-GroenLinks, Roerstreek Lokaal!
Nee	-
Geen advies / onthouding	-

Fractie afwezig	-
	2. Inhoudelijk advies
Positief	CDA, Democraten Roerdalen, PvdA-GroenLinks en Roerstreek Lokaal!
Negatief	-
Geen advies / onthouding	Ons Roerdalen
Fractie afwezig	-
	3. Advies wijze van behandeling in de raad
Hamerstuk	☐
Bespreekstuk	☒

6. Vestigen voorkeursrecht ten behoeve van de ontwikkeling van woningbouw en bijbehorende voorzieningen.

Het gevraagde besluit behelst:

1. Op grond van hoofdstuk 9 van de Omgevingswet, artikel 9.1, percelen, gelegen in de gebieden 'Woningbouwontwikkeling Roerdalen' aan te wijzen waarop de artikelen 9.1 en verder van de Omgevingswet van toepassing zijn. De percelen zijn aangegeven op de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte tekeningen en de percelenlijst, waarop zijn vermeld de in de aanwijzing opgenomen percelen / perceelsgedeelten, hun grootte alsmede de namen van de eigenaren en van de rechthebbenden op de daarop rustende beperkt rechten, een en ander naar de rechtstoestand van de openbare registers van het kadaster;
2. De onder beslispunt 1 bedoelde percelen aan te wijzen om de realisatie van woningen en bijbehorende voorzieningen zeker te stellen;
3. Dit besluit te nemen ter bestendiging van het besluit van 23 april 2024 van het college van burgemeester en wethouders, waarvan het besluit van rechtswege vervalt, zodra dit raadsbesluit rechtskracht heeft;
4. Dat dit besluit op grond van artikel 9.4 lid 1 van de Omgevingswet een maximale werkingsduur heeft van drie jaar;
5. Dat voor afloop van de werkingsduur een wijziging van de Omgevingsvisie zal worden vastgesteld als grondslag voor de continuering van dit voorkeursrecht;
6. Dit besluit te publiceren;
7. In te stemmen met het beschikbaar stellen van € 80.000,- uit de algemene reserve voor het inzetten van extra ambtelijke capaciteit ten behoeve van het uitbreiden van de kerngrenzen en realiseren van woningbouw;
8. De opbrengsten in verband met de grondtransactie 'Vekoma Angsterweg Vlodrop' van ad € 732.100,- en het resultaat van de grondruil Flinke Ven van ad € 993.700,- te gebruiken voor het ophogen van het krediet 'Strategische aankopen' met een totaalbedrag van € 1.725.800,-.
   Dit bedrag zal worden aangewend ten behoeve van het aankopen van percelen die de gemeente worden aangeboden voor woningbouw.
9. In te stemmen met bijgevoegde begrotingswijziging

De voorzitter deelt mede dat voor dit agendapunt drie insprekers zijn aangemeld om gebruik te maken van het spreekrecht.
Het betreft de volgende sprekers:
De heren S. Laumen N. van Melick en C. Timmermans.

Voor de bijdragen verwijzen we kortheidshalve naar de bijlagen bij deze besluitenlijst.

	Advies raadsadviescommissie:
	1. Is het voorstel rijp voor behandeling in de gemeenteraad?
Ja	CDA, Democraten Roerdalen, Ons Roerdalen, PvdA-GroenLinks, en Roerstreek Lokaal!
Nee	-
Geen advies / onthouding	-
Fractie afwezig	-
	2. Inhoudelijk advies
Positief	CDA en Democraten Roerdalen
Negatief	-
Geen advies / onthouding	Ons Roerdalen, PvdA-GroenLinks en Roerstreek Lokaal!
Fractie afwezig	-
	3. Advies wijze van behandeling in de raad
Hamerstuk	☐
Bespreekstuk	☒

7. Intrekken Beleidsregel compensatie woningbouwinitiatieven gemeente Roerdalen

Het gevraagde besluit behelst:
De beleidsregel compensatie woningbouwinitiatieven gemeente Roerdalen (2022) in te trekken.

	Advies raadsadviescommissie:
	1. Is het voorstel rijp voor behandeling in de gemeenteraad?
Ja	CDA, Democraten Roerdalen, Ons Roerdalen, PvdA-GroenLinks, en Roerstreek Lokaal!
Nee	-
Geen advies / onthouding	-
Fractie afwezig	-
	2. Inhoudelijk advies
Positief	CDA, Democraten Roerdalen, Ons Roerdalen, PvdA-GroenLinks, Roerstreek Lokaal!
Negatief	-

Geen advies / onthouding	-
Fractie afwezig	-
	3. Advies wijze van behandeling in de raad
Hamerstuk	☒
Bespreekstuk	☐

8. Koers duurzaamheid 2050 gemeente Roerdalen

Het gevraagde besluit behelst:
De Koers Duurzaamheid 2050 Gemeente Roerdalen vast te stellen.

	Advies raadsadviescommissie:
	1. Is het voorstel rijp voor behandeling in de gemeenteraad?
Ja	CDA, Democraten Roerdalen, Ons Roerdalen, PvdA-GroenLinks en Roerstreek Lokaal!
Nee	-
Geen advies / onthouding	-
Fractie afwezig	-
	2. Inhoudelijk advies
Positief	CDA, Democraten Roerdalen, Ons Roerdalen, PvdA-GroenLinks en Roerstreek Lokaal!
Negatief	-
Geen advies / onthouding	-
Fractie afwezig	-
	3. Advies wijze van behandeling in de raad
Hamerstuk	☐
Bespreekstuk	☒

9. Deelname centrumregeling RES Noord- en Midden-Limburg

Het gevraagde besluit behelst:
Het college van burgemeester en wethouders overeenkomstig artikel 73, vierde en vijfde lid, van de Wet gemeenschappelijke regelingen toestemming te verlenen tot het besluiten tot het treffen van de Gemeenschappelijke regeling Centrumregeling RES NML overeenkomstig het aan de raad gezonden ontwerpbesluit.

	Advies raadsadviescommissie:
	1. Is het voorstel rijp voor behandeling in de gemeenteraad?

Ja	CDA, Democraten Roerdalen, Ons Roerdalen, PvdA-GroenLinks en Roerstreek Lokaal!
Nee	-
Geen advies / onthouding	-
Fractie afwezig	-
	2. Inhoudelijk advies
Positief	Democraten Roerdalen, PvdA-GroenLinks en Roerstreek Lokaal!
Negatief	-
Geen advies / onthouding	CDA en Ons Roerdalen
Fractie afwezig	-
	3. Advies wijze van behandeling in de raad
Hamerstuk	☐
Bespreekstuk	☒

De voorzitter sluit de vergadering om 22.34 uur

Aldus vastgesteld in de vergadering van 26 augustus 2024.

De commissiegriffier,

D. Abels

De voorzitter,

C. Moorman

Mevr. C. Postel
agendapunt 4.

Raadsadvies commissie 18 juni 2024

Mijn naam is Conny Postel en ik sta hier namens de vrouwen van het Stiltecentrum

Een groep van iets minder dan 50 veelal oudere dames, doch jong van geest, die heel graag op Paarloweg 3 willen komen wonen. Wijze moeders, liefdevolle vrouwen die samen mediteren om stress uit de omgeving op te lossen en hun eigen innerlijke groei te bevorderen. Hun leven is het beste te vergelijken met een kloosterleven.

Vriendelijke, rustige vrouwen, die geen vlieg kwaad doen, die een unieke manier van samenwonen hebben en een gezellig, vreedzaam en eenvoudig leven leiden. Ze gaan vroeg naar bed, ze staan vroeg op. Ze organiseren geen evenementen, houden geen feestjes. Ze gaan stilte retraites houden voor maximaal 7 vrouwen. Ze maken veelal gebruik van de wens bus of het openbaar vervoer als ze naar buiten gaan.

De Stilte is hun vak gebied.... en ze willen dat graag uitoefenen nabij een Stilte gebied. Kan het nog mooier en passender?

Helaas waren in dit dossier vanaf het begin de beeldvorming, de vooroordelen en aannames niet van de lucht. Er is veel misinformatie verspreid.

In Heibloem waar de helft nu verblijft, zijn ze echt geliefd bij de buren.

Ik ben verbaasd, heel erg verbaasd. Wat kan je daar nou tegen hebben? Zienswijzen suggereren: te groot, te licht, te hoog, te dit en te dat,

Let wel: volgens de nu geldende regels..... toch lijkt er meer aan de hand... Een ons welgezinde buur vertelde mij in vertrouwen, dat een van de aanjagers tegen ons project tegen hem zei: "Zoiets wil je toch niet naast je hebben?"

Veel zienswijzen leken geronseld, met dezelfde voor-geprepareerde formats, om snel te tekenen en zoveel mogelijk protesten te genereren.

De buren uit Heibloem vertrouwden ons toe dat ze ook bijeenkomsten hadden over wat er nu op nummer 10 kwam wonen. Onbekend maakt onbemind. Maar kijk nu.... Ze drukken uit het erg te vinden dat de groep vertrekt.

Verbazing van onze kant ook omdat er beweerd wordt, dat deze - voornamelijk Europese vrouwen- weldegelijk migranten zijn, òf dat wij migranten en/of vluchtelingen in de gebouwen gaan zetten:

de feiten: vanaf 1986 tot 2001 zat deze groep in Valkenburg. Sinds april 2001 in Heibloem. Al die tijd gevestigd in Nederland. De groep heeft ook wel gereisd in het verleden. Ze werden naar brandhaarden over de hele wereld gestuurd om daar te mediteren, vaak onder zeer moeilijke omstandigheden. Als iemand het verdient om eindelijk fatsoenlijk te wonen, zijn het wel deze dames, waarvan de meesten vanaf het eerste uur sinds 1981, als jonge vrouwen gingen mediteren om een steentje bij te dragen aan een betere wereld.

Om een van de zorgen te tackelen: Nooit mogen losse kamers aan derden verhuurd worden, dat verbiedt ons 100 jarig contract met Langoosz bv. én ook het door u vast te stellen bestemmingsplan verbiedt dat.

Ik vraag u allen om echt te luisteren, het dossier goed door te nemen, en met openheid, denkend aan de toekomst. Bekijk uw standpunt alstublieft vanuit meerdere kanten, alvorens u een oordeel velt.

Dit nieuwe plan kent veel aspecten. ja

Het perceel stond jaren en jaren leeg, zo'n 12 jaar. Het is een landgoed en blijft een landgoed, alleen willen wij graag naast de carré, een groot extra landhuis bouwen, terug liggend in het landschap.

Ter overweging: Een stal van 75 meter voor kippen is uiteraard geaccepteerd en hoort in het landschap, Waarom een landhuis- 8 meter langer- voor 50 vrouwen, terug liggend in het landschap en straks omgeven door groen - niet ?

De façade van de gebouwen willen wij nog aanpassen aan de meer Limburgse stijl, door een lokale architect. Ons doel is het creëren van een duurzaam landgoed waarvan de Heemkunde in de toekomst zal zeggen: "Dat moeten we behouden".

Woningnood is er overal, ook bij ons. Er zullen oplossingen gezocht moeten worden voor dit grote probleem. Wij willen een stiltecentrum ontwikkelen, voor een heel specifieke groep bijzondere vrouwen. Het is urgent: In Heibloem stoken ze hun kamers met elektrische kacheltjes omdat er geen cv is. In Zwitserland is bijna de helft van de groep al weg, ze wachten nu tijdelijk bij familie of vrienden op een nieuw onderkomen.

Als iemand het verdient om op deze fijne stille plek te wonen, en daar een nieuwe jonge generatie aan te trekken, om bij te dragen aan harmonie in de omgeving, dan zijn het wel deze fantastische vrouwen.

Dank u wel.

Tweede termijn

2018;14 augustus 2018 principe akkoord over twee gebouwen

Mei 2019 3D tekeningen opgestuurd naar de gemeente

Toen ontwerp in gediend en 24 juli 2019 concretisering principe akkoord goedgekeurd

Begin februari 2020 eerste contact met directe buren; Strous en Zeegers, 27 februari eerste bezoek aan Corne Bekkers #D van de plannen van het Hemke meegenomen.

Nooit eerder had ik contact met de buren over de allereerste plannen renovatie in 2017 met 't Hemke.

Wij zijn bereid de façade aan te passen aan de lokale architectuur. We zijn daarover al in contact met een lokale architect. Wij willen daarvoor tekenen indien nodig

En daar wil ik het graag bij houden. bedankt

Uit de Nota van Zienswijzen rijst het beeld op alsof Roerdalen te maken heeft met een soort natuurverschijnsel –in de vorm van de voorliggende plannen van de Maharishi-organisatie- waarop niet anders kan worden gereageerd dan met te proberen die plannen in te passen in de bestaande regelgeving.

Alles wordt daartoe door B&W uit de kast gehaald.

De mogelijkheid "nee" te zeggen tegen de voorgenomen ontwikkeling –een mogelijkheid welke de Raad uitdrukkelijk nog heeft- lijkt zelfs niet te zijn overwogen.

Dat was in het recente verleden wel anders, toen de voormalige eigenaar van 't Hemke, tezamen met potentiële kopers, informeerde of [werkelijk] alternatief wonen op 't Hemke mogelijk zou zijn. Nee was, en bleef het onverbiddelijk antwoord. Slechts bewoning door één gezin, met substantiële reductie van het bouwvlak was mogelijk.

Nu willen B&W de bouw van een appartementengebouw [het grootste gebouw van Roerdalen!] mogelijk maken, zich daarbij beroepend op de Structuurvisie Wonen Midden Limburg 2022-2025, waarin is opgenomen dat locaties in het buitengebied, die voor herontwikkeling in aanmerking komen, kansen kunnen bieden voor alternatieve of nieuwe woonvormen.

In de eerste plaats is Paarloweg 3 geen locatie, welke voor herontwikkeling in aanmerking komt, maar ook aan een gewoon flatgebouw voor 50, voornamelijk uit het buitenland afkomstige vrouwelijke volgelingen van Maharishi, is niets alternatiefs of nieuw.

Het Collegevoorstel spreekt terecht van [slechts] kleinschalige invulling van voormalige agrarische locaties, mogelijk krachtens de Omgevingsvisie Roerdalen 2050, maar vliegt vervolgens volledig uit de bocht door die grootschalige invulling "passend" te noemen, uitsluitend omdat die nieuwe "activiteit"[is wonen nieuw?] de economische draagkracht van het buitengebied zou versterken. Hoe, dat wordt niet gezegd.

In dezelfde Omgevingsvisie verplicht Roerdalen zich in te zetten voor behoud van kenmerkende landschapselementen. In het als zodanig aangemerkte mozaieklandschap van het Roerdal past geen grootschalige bebouwing, aldus nog steeds de Omgevingsvisie.

Beseft moet ook worden, dat er geen "gewoon" appartementengebouw wordt neergezet, maar een gebouw volgens de "vedische beginselen", waaronder de kleur van muren en daken.

Waar dat toe leidt kunt u aanschouwen op Vlodrop-Station, en dat moeten wij niet willen in het buitengebied, in het onderhavig geval van Paarlo.

Vervolgens beweren B&W dat de beoogde ontwikkeling een verbetering is ten opzichte van de huidige planologische situatie, en wel omdat de planologische bebouwingsmogelijkheden afnemen.

B&W hadden dat al veel eerder kunnen bereiken door de voormalige eigenaar toe te staan de hoeve te verkopen voor wèrkelijk alternatieve woonvormen. Dan had de, voor Midden Limburg unieke hoeve er ook nog gestaan.

Maar daaraan wilde B&W niet meewerken.

En waar in Roerdalen worden agrarische percelen volgebouwd met silo's, zelfs in de voor intensief agrarisch gebruik bestemde gebieden komt dat niet voor.

Die planologische verbetering is een argument uit het ongerijmde.

Een andere mogelijkheid voor de Dames ligt op het Maharishi-terrein in Vlodrop-Station. Daar worden nog volop gebouwen volledig gelijk aan het beoogde gebouw [maar dan met een keukenblok = zelfstandig appartement] neergezet.

Het argument dat de Dames daar niet zouden passen is potsierlijk.

Want Vlodrop is een afgesloten, niet openbaar toegankelijk terrein midden in het bos, zal immers aanzienlijk rustiger zijn dan de locatie op de Paarloweg, inmiddels gepromoveerd tot openbaar toegankelijk landgoed, met ongeveer 2000 verkeersbewegingen per dag, en waar volop de geluiden van het Industrieterrein Roerstreek neerdalen.

Bezwaren van cultuurlandschappelijke- of welstandsaard worden door B&W afgedaan met: daar gaan wij niet over.

U gaat daar [nog wel] over! Door uw instemming te onthouden voorkomt u dat aan de Paarloweg een gebouw verrijst dat qua omvang, kleur en bouwstijl volledig uit de toon valt. Om dan nog maar niet te spreken van de olifanten, zoals al aanwezig in Vlodrop.

St. Odiliënberg, 18 juni 2024

M.R.H. Meijer

Paarloweg 15A

6077NR St. Odiliënberg

J. Bruggeman
agendapunt 4

Geachte commissieleden,

De inbrengers van de zienswijzen betreuren het dat de gemeente hen niet persoonlijk op de hoogte heeft gebracht van deze avond waarop ieder haar woordje had kunnen doen.
Ik sta daarom hier voor u als woordvoerder van het bewonersinitiatief Paarlo en namens een groot deel van de indieners van zienswijzen, die zich tegen de komst van het grote hoofdgebouw keren. Ik spreek dus namens bijna 400 personen die tegen deze ontwikkeling zijn en zou u dan ook willen vragen om 2x5 minuten spreektijd.

Alvorens op een aantal punten in te gaan wil ik u erop wijzen dat binnen deze groepen geen enkel bezwaar bestaat tegen de dames van Inner Happiness and Wellbeing. Ook niet tegen de herhuisvesting van de circa 20-25 dames die momenteel woonachtig zijn in Heibloem. Deze dames zouden met gemak een plek kunnen krijgen in een te herbouwen pand in oppervlak gelijk aan de voormalig hoeve 't Hemke. Dit gebouw zou dan maximaal 2 bouwlagen hebben met kap.

Omgevingsvisie 2050
In de visie wordt gesproken over kleinschalige verblijfsaccomodaties ter vervanging van bestaande agrarische bebouwing. Dat betekent in dit geval een woonvoorziening voor 57 personen en 8 behandelkamers ter vervanging van een eengezinswoning in het buitengebied met in totaal 3 schuren.
De motivatie spreekt van een nieuwe activiteit in het buitengebied die de economische draagkracht van het buitengebied zal versterken. Onduidelijk is hoe dit het buitengebied zal versterken. De genoemde activiteiten hebben geen direct verband met het buitengebied, maar meer met mogelijke versterking van MKB in de regio. Met dien verstande dat in haar algemeen de MERU/MVU (??) veel werkzaamheden uitvoert met intern personeel.
Daarnaast rept de gemeente over bezinningstoerisme. Dit lijkt ons bij een gesloten gemeenschap weinig relevant.
Belangrijkste zorg is dat indien dit de nieuwe norm wordt voor het buitengebied er meerdere van dergelijke gebouwen zullen volgen. Mevrouw Postel heeft al eerder aangegeven dat er grote belangstelling is vanuit de dames voor Inner Happiness die ruim boven de huidige locatie uitgaat.
Tevens wordt in de visie de wens uitgesproken van minder stenen in het buitengebied. Nu wordt het huidige bouwplan gespiegeld aan een in 200 jaar nimmer gerealiseerde agrarische bebouwing. Technisch juist, maar zelfs de MVU geeft in haar presentatie aan dat er in de periode van ruim 10 jaar geen agrariër zich heeft gemeld om activiteiten te starten op het perceel. Om dan u de motivatie te gebruiken dat het terrein anders volgebouwd zou gaan worden met silo's en schuren lijkt meer op een gelegenheidsargument wat de gemeente nu gebruikt om deze plannen door te drukken.
Overigens zullen de 3 gebouwen in het plan sowieso meer stenen gaan bevatten dan een door de gemeente aangegeven bebouwing met silo's. Silo's bestaan immers niet uit stenen.
En dan is er de vraag of u een Vedisch gebouw in al haar luister een passende bouwstijl vindt in het buitengebied. Immers geeft de gemeente aan dat na een goedkeuring van het bestemmingsplan zij "geen invloed meer heeft op het uiterlijk van het gebouw, het materiaal- en kleurgebruik of de uitstraling van het gebouw." Wij zouden hier toch willen verwijzen naar eerder ingediende plannen van de MVU met een totaal ander gevel ontwerp. Zie de presentatie van de MVU van januari 2021.

Hoe denkt de Raad na goedkeuring van dit plan volgende gelijksoortige projecten in het buitengebied te kunnen weren als de basis van omvang en bouwhoogten zijn gedefinieerd voor "maatschappelijke" gebouwen?

Wij vragen de Raad niet in te stemmen met dit voorstel omdat het een mogelijke precedentwerking in gang stelt tot het bouwen van meerdere grote gebouwen in het buitengebied, al dan niet voor de MVU, waarbij er geen enkele invloed meer is op de uitvoering van deze gebouwen.

Afmetingen
In de realisatie van dit nu aangepaste plan ontstaat een gebouw van 83 meter lang en maximaal 13 meter hoog. Altijd nog genoeg om een gebouw met 4 bouwlagen te realiseren na nadere uitwerking (Normen in Nederland stellen een plafond hoogte van minimaal 2,60 meter). Het nu getoonde ontwerp wordt voorgesteld als een schets en kan dus nog alle kanten op na goedkeuring van de Raad.
Aangezien het nu om schetsontwerpen gaat kan er na goedkeuring van het bestemmingsplan altijd nog een plan met 4 bouwlagen worden ingediend.
In haar oorspronkelijke instemming met de principeverzoeken stelde de gemeente de voorwaarde dat het gebouw niet meer dan twee bouwlagen met kap zou hebben. Na ons bezwaar dat het hier gaat om een gebouw met 4 bouwlagen hield de gemeente in eerste instantie vast dat het om twee bouwlagen zou gaan.
Dit is conform de uitspraak van de Raad van State H01.95.0548.

In de uitspraak van 8 augustus 1996, no. H01.95.0548 geeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State de volgende definitie voor bouwlaag:
Een bouwlaag is een verdieping van zodanige afmetingen en vorm dat de daardoor ontstane ruimte zonder ingrijpende voorzieningen geschikt kan worden gemaakt voor woonfuncties en daarmee gelijke gebruiksmogelijkheden geeft als de daaronder gelegen bouwlagen (in dit

Nu wordt ook door de gemeente bevestigd dat het gebruik van een ruimte onder de kap van de verfraaiing geldt als een bouwlaag bevestigd door haar uitleg dat nu dat de verdieping onder de kap van de verfraaiing verdwijnt het aantal bouwlagen afneemt van 3 naar 2.
Maar dan bestaat het gebouw altijd nog over de volle breedte uit 3 bouwlagen omdat de ruimte onder de kap wordt gebruikt voor slaap- en studiekamers.
In het laatst ingestemde principeverzoek heeft B&W de voorwaarde van 2 bouwlagen niet meer opgenomen, omdat dit enkel tot verwarring kan leiden.
Dit is toch wel een merkwaardige benadering van zaken door B&W en haar ambtenaren.

Wij vragen u als Raad om vast te houden aan de voorwaarden van een maximale bebouwing bestaande uit 2 bouwlagen of uit te gaan van de huidige bouwregels voor agrarische "woon" bebouwing van maximaal 9 meter. Daarnaast vinden wij het onbegrijpelijk dat het grootste gebouw in Roerdalen (17 meter langer dan het klooster te Koningsbosch en even hoog als haar gevel) gebouwd mag gaan worden in het buitengebied aan het Roerdal.

Ga terug naar de uitgangspositie, herhuisvesting voor de dames uit Heibloem
Deze groep dames zou zonder probleem volledig ondergebracht kunnen worden in een nieuw te bouwen gebouw in de ordegrootte van 30x30 meter of iets meer. (De verbeelding geeft trouwens een bouwruimte van 40x40 meter v oor herbouw op de positie van de voormalige hoeve aan! Waarom als de tekeningen een gebouw van 30x30 weergeven).

Maar gaande het proces moest er plots ook een groep dames uit Zwitserland worden geplaatst en daarmee werd de noodzakelijke kamer capaciteit meer dan verdubbeld naar 50.
Mevrouw Postel bevestigd in een genotuleerd gesprek dat de eventuele herbouw in het formaat van de voormalige hoeve voldoende was voor de groep dames uit Heibloem.
Volgens de MERU zou de exploitatie van een centrum met ca 25 dames niet rendabel zijn?
Uiteraard geen enkel cijfermatig bewijs van de MERU dat dit niet zou kunnen.
Echter, het gebouw wordt bij elkaar gebedeld (zie de site van MERU) en wordt dus gedoneerd door de Maharishi volgelingen.
De dames zouden volgens uitspraken van mevrouw Postel de erfpacht zelf moeten opbrengen.
De erfpacht bedraagt circa €30.000 per jaar. Wel zal onderhoud noodzakelijk zijn voor dit kleinere gebouw en de terreinen. Stel €50.000 per jaar. (Dit is voor een dergelijk gebouw ruim bemeten). Zeg in totaal €100.000 per jaar aan jaarlijkse vaste lasten
Dit zou op basis van 25 dames leiden tot een kostenpost van €4000 per jaar!
Dit zullen zij zelfstandig gaan voldoen net als nu op de Heibloem. Al dan niet middels giften van derden.
Er is dus geen enkele economische reden om de groep dames uit Zwitserland binnen te halen, zoals nu betoogd door mevrouw Postel van de MERU.

Wij vragen u Raad om dit voorstel af te wijzen en aan te raden om naar een beperktere omvang van gebouw op de plaats van de voormalige hoeve over te gaan.

Het uitstralend licht van het gebouw
Er wordt niet ingegaan op de uitstraling van licht uit de in totaal 65 kamers naar het Roerdal en buren. De gemeente laat een beoordeling hierover achterwege.
Mevrouw Postel stelt dat de dames 's morgens om 5 a 6 uur opstaan en om 10 uur naar bed gaan en daarmee geen probleem vormen. Ik denk niet dat de dames in de winter in het donker blijven zitten. Alle kamers van de dames zijn aan de voorzijde gesitueerd, rechtstreeks op de buren aan de Paarloweg 5, en dat leidt tot een volledige lichtbelasting gedurende deze periode.
Leuk dat de straatlantaarns worden aangepast, maar dat is geen oplossing voor dit probleem.

Precedentwerking
De mogelijkheid op precedentwerking wordt wel erg simpel afgedaan. Indien de MERU een gelijk gebouw voor dezelfde dames op een grote kavel met agrarische bestemming en een groot bouwvlak zien wij niet hoe u dit kunt tegenhouden. Mevrouw Postel heeft al in een van de bewonersmeetings laten weten dat de interesse vanuit de dames van Inner Happiness enorm is. Wij zien dan niet hoe u als gemeente een dergelijk initiatief inhoudelijk kunt tegenhouden. Er zijn meerdere locaties die aan deze voorwaarden voldoen en wij menen weet te hebben van een dergelijk perceel wat reeds in bezit is van een speculant. Uiteraard wordt er nu al alles aan gedaan om het perceel in verwaarloosde toestand te brengen.

De geitenpaadjes van de B&W en haar ambtenaren om dit plan door te drukken

- Over de bouwlagen heb ik het al gehad. Als het niet blijkt te kloppen laat je deze voorwaarde gewoon vallen

- Als uit de zienswijze ingediend door de provincie blijkt dat een dergelijk hoog gebouw niet past in het Roerdal dan verlaag je het gebouw ter plekke van de verfraaiing enigszins, maar blijft het wel het aanzicht van een gebouw gelijk aan het klooster te Koningsbosch, maar dan wel 17 meter langer
- In de verbeelding wordt het oppervlak voor het facilitair gebouw plots vergroot van 30x30 naar 40x40 meter. Wordt dit gebouw dan sterk vergroot (mogelijk door de schuur te laten vallen)? Dan kunnen de dames van Heibloem er zeker met gemak in, inclusief haar extra wensen.
- Het doorzicht naar het Roerdal wordt door de bouw van Hoofd- en facilitair gebouw en de schuur volledig geblokkeerd. Daar lezen wij niets van. Maar de experts van de gemeente zeggen dat het open karakter behouden blijft.
- Het bezwaar tegen het uitstralend licht uit het gebouw wordt afgedaan met buitenverlichting
- Het vergelijk tussen de over 200 jaar nimmer gerealiseerde bebouwing op de hoeve, welke ook bedrijfsmatig totaal niet werkzaam zou zijn, en het dan nu veel betere plan met een lagere maximale bebouwing.
- Ondanks onze verwijzingen jaren volhouden dat het bouwvlak niet wordt vergroot en dit dan nu afdoen als een ambtelijke dwaling. Deze maten werden al vermeldt in het eerste rapport van Poederoyen van 19 december 2019.
- Het hoofdgebouw blijft in de bijgesloten rapporten een oppervlak houden van 1167 m2, terwijl dit in werkelijkheid 1395 m2 is. Dit geldt tevens voor het facilitair gebouw wat een oppervlak van 700 m2 zou hebben terwijl de getoonde plannen een oppervlak van 900 m2 duiden. Hoe zorgvuldig zijn uw ambtenaren geweest in het beoordelen van deze plannen??
- De streetview die is bijgesloten is blamerend en pertinent onjuist in maatvoering. Uiteraard zal er na 25 jaar een bedekking van de enorme gevel zijn door een aantal aangeplante bomen, maar zeker niet in de mate als hier getond. In de winterperiode straalt de gevel in haar volle glorie richting Paarloweg en de buren.

Raadsvoorstel vs Collegevoorstel

- In het Raadsvoorstel wordt onder beslispunten een derde punt toegevoegd
    - 3. voor het plangebied geen exploitatieplan ex artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.
    - Waarom?
- Onder 3. Argumenten valt "3.1 Het kostenverhaal is anderszins verzekerd." zomaar uit de lucht

En dan tot slot de dreigende taal in het voorstel van B&W dat indien uw Raad tegen dit voorstel is alle bouwmogelijkheden onder het agrarisch bestemmingsplan in stand blijven. Dit is technisch juist, maar deze locatie leent zich niet voor een grootschalige agrarische activiteit. Dit is bewezen over de afgelopen 15 jaar, zoals ook door de MERU zelf in haar presentatie van januari 2021 wordt gesteld. Liever een enkele schuur in het buitengebied dan deze enorme bouwplannen.

Ik rond af, maar verzoek u kennis te nemen van onze eerdere presentaties aan uw raadsfracties. Deze spreken voor zich. Tevens verwijs ik naar de verslagen van de bewonersbijeenkomsten en de briefwisselingen met de gemeente.

Wij vragen u als Raadadviescommissie dit voorliggend bestemmingsplanwijziging negatief te adviseren aan uw Raadsleden.

Wij zullen naast deze tekst nog een aantal bijlagen doen toekomen welke wij woensdag zullen langsbrengen aan het gemeentehuis.

J. Bruggenthijs

M. Meijer
agendapunt 4.

Uit de Nota van Zienswijzen rijst het beeld op alsof Roerdalen te maken heeft met een soort natuurverschijnsel –in de vorm van de voorliggende plannen van de Maharishi-organisatie- waarop niet anders kan worden gereageerd dan met te proberen die plannen in te passen in de bestaande regelgeving.

Alles wordt daartoe door B&W uit de kast gehaald.

De mogelijkheid "nee" te zeggen tegen de voorgenomen ontwikkeling –een mogelijkheid welke de Raad uitdrukkelijk nog heeft- lijkt zelfs niet te zijn overwogen.

Dat was in het recente verleden wel anders, toen de voormalige eigenaar van 't Hemke, tezamen met potentiële kopers, informeerde of [werkelijk] alternatief wonen op 't Hemke mogelijk zou zijn. Nee was, en bleef het onverbiddelijk antwoord. Slechts bewoning door één gezin, met substantiële reductie van het bouwvlak was mogelijk.

Nu willen B&W de bouw van een appartementengebouw [het grootste gebouw van Roerdalen!] mogelijk maken, zich daarbij beroepend op de Structuurvisie Wonen Midden Limburg 2022-2025, waarin is opgenomen dat locaties in het buitengebied, die voor herontwikkeling in aanmerking komen, kansen kunnen bieden voor alternatieve of nieuwe woonvormen.

In de eerste plaats is Paarloweg 3 geen locatie, welke voor herontwikkeling in aanmerking komt, maar ook aan een gewoon flatgebouw voor 50, voornamelijk uit het buitenland afkomstige vrouwelijke volgelingen van Maharishi, is niets alternatiefs of nieuw.

Het Collegevoorstel spreekt terecht van [slechts] kleinschalige invulling van voormalige agrarische locaties, mogelijk krachtens de Omgevingsvisie Roerdalen 2050, maar vliegt vervolgens volledig uit de bocht door die grootschalige invulling "passend" te noemen, uitsluitend omdat die nieuwe "activiteit"[is wonen nieuw?] de economische draagkracht van het buitengebied zou versterken. Hoe, dat wordt niet gezegd.

In dezelfde Omgevingsvisie verplicht Roerdalen zich in te zetten voor behoud van kenmerkende landschapselementen. In het als zodanig aangemerkte mozaieklandschap van het Roerdal past geen grootschalige bebouwing, aldus nog steeds de Omgevingsvisie.

Beseft moet ook worden, dat er geen "gewoon" appartementengebouw wordt neergezet, maar een gebouw volgens de "vedische beginselen", waaronder de kleur van muren en daken.

Waar dat toe leidt kunt u aanschouwen op Vlodrop-Station, en dat moeten wij niet willen in het buitengebied, in het onderhavig geval van Paarlo.

Vervolgens beweren B&W dat de beoogde ontwikkeling een verbetering is ten opzichte van de huidige planologische situatie, en wel omdat de planologische bebouwingsmogelijkheden afnemen.

B&W hadden dat al veel eerder kunnen bereiken door de voormalige eigenaar toe te staan de hoeve te verkopen voor wèrkelijk alternatieve woonvormen. Dan had de, voor Midden Limburg unieke hoeve er ook nog gestaan.

Maar daaraan wilde B&W niet meewerken.

En waar in Roerdalen worden agrarische percelen volgebouwd met silo's, zelfs in de voor intensief agrarisch gebruik bestemde gebieden komt dat niet voor.

Die planologische verbetering is een argument uit het ongerijmde.

Een andere mogelijkheid voor de Dames ligt op het Maharishi-terrein in Vlodrop-Station. Daar worden nog volop gebouwen volledig gelijk aan het beoogde gebouw [maar dan met een keukenblok = zelfstandig appartement] neergezet.

Het argument dat de Dames daar niet zouden passen is potsierlijk.

Want Vlodrop is een afgesloten, niet openbaar toegankelijk terrein midden in het bos, zal immers aanzienlijk rustiger zijn dan de locatie op de Paarloweg, inmiddels gepromoveerd tot openbaar toegankelijk landgoed, met ongeveer 2000 verkeersbewegingen per dag, en waar volop de geluiden van het Industrieterrein Roerstreek neerdalen.

Bezwaren van cultuurlandschappelijke- of welstandsaard worden door B&W afgedaan met: daar gaan wij niet over.

U gaat daar [nog wel] over! Door uw instemming te onthouden voorkomt u dat aan de Paarloweg een gebouw verrijst dat qua omvang, kleur en bouwstijl volledig uit de toon valt. Om dan nog maar niet te spreken van de olifanten, zoals al aanwezig in Vlodrop.

St. Odiliënberg, 18 juni 2024

M.R.H. Meijer

Paarloweg 15A

6077NR St. Odiliënberg

C. Beckers
agendapunt 4.

Vaststellen bestemmingsplan "Paarloweg 3 Sint Odiliënberg het Hemke"

Corné Beckers (bewoner Paarlo op steenworp afstand van het Roerdal)

Als natuurmens, ben ik vele jaren geleden, in Paarlo komen wonen voor de locatie, de natuur en de rust. Door de jaren is het mij opgevallen dat er steeds meer mensen de weg naar en door Paarlo vinden en hier bedoel ik dan mee **wandelaars en fietsers**. Velen onder hen kiezen bewust voor deze route om te genieten. Door regelmatig met deze mensen te praten ben ik hier achter gekomen. Vooral **het prachtige Roerdal** (een aangewezen stilte gebied door de provincie) en aansluitend het kwetsbare Natura-2000 staan bij hun en mij hoog in het vaandel. Ook hierbij behoort het mooie, open uitzicht naar Melick en Herkenbosch langs de hele route.

Ik heb niks tegen de plannen van de Marahishi om hier een gebouw te willen bouwen maar ben wel enorm geschrokken van de omvang en de uitstraling van dit gebouw.

Gelukkig ben ik niet de enige die zo denkt. In onze gemeente zijn er **389 zienswijzen** ondertekend en beschreven door **hoofdzakelijk mensen uit onze gemeente Roerdalen**

Zou het **Licht op groen** gaan voor dit project dan ben ik bang dat er meerdere soortgelijke projecten, **van deze omvang en uitstraling**, gaan volgen in en langs natuurrijke gebieden in onze gemeente Roerdalen als men over zo'n aanvragen zo makkelijk denkt.

Mijn conclusie en die van vele anderen binnen onze gemeente Roerdalen is:

Geen gebouw van deze omvang en uitstraling op deze locatie

Tip: Dit gebouw met **deze omvang** en **uitstraling** zou prima passen op de Mahirishi locatie in Vlodrop, waar nog plaats voldoende is en zou daar prima tot zijn recht komen.

P.s. Ik heb bewust niet gesproken over een stilte centrum en over de 50 dames die er naar toe komen omdat je niet in de toekomst kunt kijken hoe er alles **in werkelijkheid** gaat lopen. Maar als het gebouw er eenmaal staat wordt het moeilijk om het gebouw daar weer weg te krijgen!!

mevr. E. Strous

agendapunt 4.

Geachte commissieleden

Graag richt ik mij tot u. Ik ben de dochter van Wim Strous en woon samen met mijn moeder en broer aan de Paarloweg 5. Directe buren dus van het nu voorgestelde gebouw voor de dames van Happiness.
Helaas kan mijn vader u niet toespreken omdat hij kortgeleden is overleden. Mijn moeder en broer zijn hier tevens aanwezig maar zij zijn niet in staat u vandaag toe te spreken.
Ik weet dat mijn vader ernstig bezwaar maakte tegen de bouw van het enorme appartementengebouw en hij heeft ons daarover ook regelmatig geïnformeerd.

Ik zou u graag willen vertellen hoe het zo ver is gekomen dat mijn vader zich is gaan verzetten tegen de huidige bouwplannen, waar hij eerst geen bezwaar had tegen de oorspronkelijke gedachte van de ontwikkelingen door MERU voor de dames van Happiness.

Begin 2018 werd mijn vader benaderd door mevrouw Postel van de MERU. Zij gaf aan dat MERU een plan had om de naast ons gelegen hoeve 't Hemke geschikt te maken voor een groep van circa 20-25 dames die toen nog woonachtig waren te Heibloem. Deze locatie was sterk verouderd en zij waren op zoek naar een nieuwe plek waar zij in alle rust konden mediteren. De gedachte was om de hoeve eventueel te gaan verbouwen of te vervangen door een gebouw in gelijke omvang als het bestaande Hemke. Mijn vader gaf aan dat hij dit een ontwikkeling vond die hij zou ondersteunen ervan uitgaande dat de bebouwing zowel in omvang als hoogte ongeveer gelijk zou worden als de bestaande hoeve 't Hemke.
De enige zorg die hij destijds had was dat de dames mogelijk in een later stadium zouden kunnen gaan klagen over de lucht van onze kippenhouderij, omdat de dames nu in Heibloem klaagden over de stank van omliggende varkenshouderijen. Mevrouw Postel verzekerde hem dat zij hier zeker niet over zouden gaan klagen.
Hij had daarom dan ook geen moeite om mevrouw Postel te helpen met de opvang van vleermuizen die in de bestaande gebouwen nestelden door meerdere vleermuiskasten aan onze panden op te hangen.

Echter medio september 2018 kreeg mijn vader te horen dat er een principe verzoek door de gemeente was aanvaard waarin plots ook nog een aanzienlijk gebouw naast de nieuwe bebouwing op de plaats van 't Hemke zou komen. Deze bebouwing was altijd nog voor de groep dames uit Heibloem. Wel zouden er seminars gegeven gaan worden aan personen die kort bij de dames zouden logeren. Hij was hier tot dan niet over geïnformeerd door mevrouw Postel. Bij navraag liet zij hem een plattegrond zien waarop deze extra bebouwing van bovenaf werd getoond. Zij gaf aan mijn vader aan dat hij zich geen zorgen hoefde te maken omdat het gebouw maximaal twee bouwlagen zou hebben. Net als het voormalig Hemke en daarom nauwelijks zichtbaar zou zijn. Bij navraag bij de provincie werd het mijn vader duidelijk dat twee bouwlagen betekende twee verdiepingen die gebruikt worden voor bewoning of daar aan verbonden activiteiten.
Ook toen had mijn vader nog vertrouwen in de woorden van mevrouw Postel.

Pas na het lezen van de inhoud van het aanvullend principeverzoek van augustus 2019, waar hij voor het eerst ook kennis kreeg van de omvang van het extra gebouw, werd hem duidelijk dat hij eigenlijk onjuist was voorgelicht door mevrouw Postel. Het

extra gebouw werd namelijk niet 2 maar 4 bouwlagen hoog en niet de uit het eerste principe verzoek herleidbare 70 meter lang maar 83 meter. Toen hij navraag deed bij mevrouw Postel stelde zij dat hem dit allemaal al eerder was verteld en daarop verder niet wenste te reageren. Toen hij zei dat hij geen enkel besef had gehad van de uiteindelijke omvang en hoogte en er door haar informatie van uitging dat het altijd nog ging om de herhuisvesting van de ca 20-25 dames uit Heibloem gaf mevrouw Postel simpel aan dat dit nu de plannen waren. Het gebouw werd nu aanzienlijk vergroot omdat er tevens een groep uit Zwitserland aan de groep uit Heibloem werd toegevoegd.
Ik weet nog dat mijn vader emotioneel aan tafel zat na het gesprek met mevrouw Postel, omdat zij zijn opmerkingen over het enorme gebouw afdeed als "dit heb ik je toch verteld". Volgens mijn vader een pertinente leugen. Ook herinneren wij ons dat het vertrouwen in uitlatingen van mevrouw Postel volledig was verdwenen, nadat hij haar had gezegd dat het gebouw een enorme "lichtbak" zou worden recht tegenover zijn huiskamer en buitenterras. Mevrouw Postel had geantwoord dat hij zich geen zorgen hoefde te maken, want de dames gingen vroeg naar bed. En anders zou zij wel verduisteringsgordijntjes laten plaatsen.

In de daaropvolgende maanden had hij contact met diverse personen, die hem vertelden dat de plannen van de MERU al langer in een verder gevorderd stadium waren dan bekend aan de omwonenden. Zowel mevrouw Postel als de gemeente hebben mijn vader nimmer op de hoogte gesteld van deze ontwikkelingen.
Ik weet nog hoe teleurgesteld hij was in de houding van mevrouw Postel en zeker ook in de werkwijze van de gemeente en de beheerders van het landgoed.
Vanaf dat moment is mijn vader in overleg gegaan met de bewoners in de buurt van Paarlo om na te gaan wat hun mening was over deze bouwplannen. Hieruit bleek dat geen van allen enige weet hadden van de plannen voor de bouw van het enorme gebouw. De meesten personen wisten op dat moment niet beter dan dat 't Hemke of verbouwd zou gaan worden of vervangen werd door een soortgelijke nieuwbouw ten behoeve van de dames uit Heibloem. En dat vonden zij wel prima.

Daarom ook dat er pas vanaf begin 2020 een reactie kwam van de buurtbewoners aan de Paarloweg. Eerst werd alle informatie bij de gemeente opgevraagd, waaruit bleek dat er inderdaad al geruime tijd gesprekken werden gevoerd tussen mevrouw Postel namens de MERU en de gemeente over een enorm nieuwbouwplan voor de Paarloweg 3.
Dit tot verdere verontwaardiging van mijn vader, die vanaf dat moment ook geen vertrouwen meer had in de woorden van vertegenwoordigers van de gemeente, zoals bouwzaken.
Dit werd nog eens bevestigd toen mijn vader de notulen van het overleg op 28 januari 2020 tussen mevrouw Postel en de MER-commissie onder ogen kreeg. Zelfs op dat moment gaf mevrouw Postel naar de leden nog glashard aan dat de bebouwing na de sloop van 't Hemke "De nieuwbouw zal in ongeveer dezelfde massa als het oude gebouw worden opgetrokken. Dit houdt in twee lagen en een kap." En dat terwijl er op dat moment al sprake was van het grote hoofdgebouw. Ook de aanwezige vertegenwoordigers van de gemeente corrigeerden deze uitlatingen van mevrouw Postel niet en er werden ook geen gebouwtekeningen gepresenteerd.
Daarop heeft mijn vader nog contact gezocht met een van de leden van de commissie die aangaf dat geen aandacht is besteed aan de omvang van de bebouwing op de uitlatingen van mevrouw Postel en dat enkel is gekeken naar de

landelijke inpassing. Indien hij weet had gehad van de enorme afmetingen had hij er zeker anders naar gekeken. Temeer omdat door de enorme afmetingen van het hoofdgebouw de voorwaarden van doorzicht naar het achterliggende landschap niet geborgd zijn.

De onvrede in de buurt leidde uiteindelijk tot een uitnodiging van mevrouw Postel om de buurt nader te informeren over de plannen van de MERU voor de dames van Happiness. Dit was echter geen succes. Mijn vader kwam terug en vertelde dat hij gedurende 95% van de tijd was geïnformeerd over de weldaden van de Maharishi gemeenschap en de meditatie effecten op de wereldvrede van de dames van Happiness. Het laatste kwartier werd gesproken over de nieuwbouw, waarbij mevrouw Postel weigerde in te gaan op de bestaande plannen. Die lagen bij de gemeente en wachtten op goedkeuring. Pas daarna zou de buurt worden geïnformeerd.
De onvrede die in de buurt ontstond over de inhoud van deze informatieavond en door de geheimzinnigheid over de plannen door mevrouw Postel leidde tot de oprichting van een bewonersinitiatief, waarin mijn vader tot zijn dood actief deelnam.

Waar hij in eerste instantie nog optimistisch was vanwege het nieuw te voeren beleid van minder stenen in het buitengebied, zoals vastgelegd in de nieuwe structuurvisie 2050 werd in de daarna volgende periode steeds meer duidelijk dat het college, ondersteund door haar ambtenaren, steeds meer “geitenpaadjes” zochten om deze plannen toch doorgang te laten vinden. Hierbij werd het ontkennen van de feiten en handelen in onjuiste “oprechte juistheid” door de betrokkenen binnen de gemeente telkens gehanteerd.

Tot slot

- Tegen de komst van de dames van Heibloem heeft mijn vader nimmer bezwaar gemaakt. Ervan uitgaande dat zij woord houden, nu en op termijn, geen bezwaar te maken tegen onze kippenhouderij.
- Het verzet van mijn vader was en is van ons tegen de bouw van het enorme hoofdgebouw wat voor herhuisvesting van de dames uit Heibloem niet noodzakelijk is.
- Een gebouw in ongeveer gelijke omvang en hoogte als het voormalig Hemke zal van ons geen weerstand ondervinden. Ook niet als deze dan 40 bij 40 meter moet worden, zoals overigens nu op de “verbeelding” weergegeven.
- Uit de laatste tekeningen wordt duidelijk dat de dames een buiten terras op het dak van het facilitair gebouw en ook een terras aan de buitenzijde van het gebouw hebben. Beiden kijken direct uit naar onze voorzijde/terras waardoor onze privacy aanmerkelijk wordt aangetast.
- Als uw plannen doorgaan gaan wij tegen de gevel aankijken van een gebouw wat even hoog is als de gevel van het klooster te Koningsbosch, alleen dan nog eens 17 meter langer!
- Deze gevel telt 56 raampartijen die gericht zijn op ons woonhuis en waarin 50 ramen zijn van de kamers van de dames en de anderen van de entree en woonkamer. Deze zullen duidelijk een lichtuitstraling hebben naar ons. Zeker ook in de winter als de beplanting geen blad heeft.

Ik zou u allen willen vragen doe een familie die al generaties lang in alle rust op deze plek aan de Paarloweg 5 woont niet aan wat u zelf ook niet als buur zou willen ervaren.

Bij de dames van Inner Happiness gaan wij steeds meer denken aan Inner, want Outer hebben wij hen nog nooit gesproken om te vragen of wij gelukkig zijn met deze ontwikkeling.

S. Laumen
agendapunt 6.

Eerste termijn

Geachte raadsadviescommissie, beste aanwezigen,

Graag wil ik vanavond namens de wijk Bosring-Mariaveld te Montfort het woord nemen. Iedereen heeft reeds kennis kunnen nemen van ons schrijven. Zowel ons gezamenlijk schrijven als alle individueel ingediende zienswijzen. Wij zijn ons er ter degen van bewust dat niemand met een vrij uitzicht woningen voor zijn deur wil. Daarom hebben wij als uitgangspunt gekeken naar de inhoud.

Te starten met de vraag, is het aantal voorgenomen woningen daadwerkelijk noodzakelijk? Wij zien deze noodzaak in het kader van de ontwikkelingen in Nederland momenteel anders. Daarnaast zien wij dat er getracht is te kijken naar een evenredige verdeling binnen de gemeente Roerdalen waar dat in basis niet het uitgangspunt zou moeten zijn.

De aanpassing van het lokale beschermt landelijk karakter met natuurwaarden zou naast de genoemde argumenten; inbreiding boven uitbreiding, rode contourlijn, kostbare landbouwgrond, zeer ruime afstand van alle noodzakelijke kernvoorzieningen, verkeersveiligheid, draagvlak in de buurt, actieve dassenburcht en de overige fauna in hun natuurlijke omgeving aantasten.

Wij zijn ook zeer verbaast dat deze locatie deel uitmaakt van de percelen waarop een voorlopig voorkeursrecht is gevestigd aangezien deze zelfde percelen niet geschikt geacht waren voor tijdelijke huisvesting.

Wij hebben reeds veel alternatieve locaties genoemd welke middels inbreiding of logische uitbreiding passender zijn. Met klem benadrukken we hierbij op het feit dat wij ons enkel op Montfort gericht hebben en er zeker van zijn dat binnen de overige kernen ook meer mogelijkheden zijn als de reeds genoemde locaties.

In de laatste plaats kunnen wij u informeren dat op basis van ingewonnen juridische informatie duidelijk wordt dat uit de omgevingswet blijkt dat een gemeentelijk voorkeursrecht niet gevestigd kan worden in verband met een provinciaal omgevingsplan of omgevingsprogramma. En zeker niet indien dat programma al vastgesteld is voorafgaand aan het vestigen van het voorlopige voorkeursrecht.

Daarnaast willen wij benadrukken dat een keuze voor deze specifieke wijk Bosring-Mariaveld te Montfort zal betekenen dat alle betrokkenen individueel zullen procederen op basis van de inhoudelijke argumenten welke reeds in ons schrijven gemaakt zijn.
Deze aanvullende onderbouwing van ons schrijven heb ik u allen heden toegelicht namens de Bosring, Mariaveld, Linnerweg, Bosweg, Heistershof, Herenbosch, Heistersweg, Processieweg en de Bosveldweg in Montfort.

Wij bieden ons graag aan als klankbord voor de gemeente Roerdalen om waar nodig uw inwoners te raadplegen.

Bedankt voor uw aandacht en wij vertrouwen erop dat u allen hiermee een goed afgewogen advies kunt uitbrengen.

Tweede termijn

Wij hebben als buurt te maken met een besluit dat mogelijk genomen gaat worden, dat gevolgen heeft direct, maar ook indirect. Deze gevolgen kunnen wij niet volledig overzien als omwonenden. Dit betekent dat indien jullie een besluit nemen, dit direct invloed heeft op alle omwonenden en hun percelen, hun huizen en de betreffende waardes.
Het is ons niet helemaal helder wat dat daadwerkelijk gaat betekenen en ook niemand is daarover geïnformeerd geworden.
Daarnaast hebben wij eerder vernomen, toevallig in deze commissievergadering, dat de wethouder in gesprek zou willen gaan met betrokkenen. Het is ons tot op heden niet helder wanneer, hoe en met wie dat deze gesprekken gaan plaatsvinden.
Daarnaast hebben wij eerder vernomen, toevallig ook in deze commissievergadering, dat indien de gemeente de aankoop niet zelf voorziet, het alsnog kan worden uitbesteed aan een projectontwikkelaar. Wij zouden daar ook graag nadere informatie over ontvangen om te zien wat dat daadwerkelijk betekent.
Dank u wel.

N. v. Melick
agendapunt 6.

18 juni 2024

Raadscommissie 18 juni 2024 agandapunt:

Vestiging voorkeursrecht op Lindenlaan 23 Sint Odiliënberg

Goedenavond beste raadscommissieleden.

Gezien het belang kan het zijn dat ik iets over de 5 minuten spreektijd ga, maar ik heb de 2e termijn niet nodig, waardoor ik in totaal ruim binnen de tijd zal blijven. Ik hoop dat mij dit gegund wordt, Ik zal snel van start gaan.

Mijn naam is Nic van Melick en ik woon met mijn echtgenote en dochter sinds 3 jaar op Lindenlaan nummer 23 in Sint Odiliënberg. Ik sta hier toch enigszins gespannen en met een mate van boosheid. Dit vanwege het enorme belang voor ons van deze, wellicht voor U een gewone zoveelste, raadscommissie vergadering.

3 Jaar geleden zijn wij uit een nieuwbouwwijk vertrokken omdat we daar dood ongelukkig waren. Wij hebben het geluk gehad om nu op deze mooie, rustige en groene plek te mogen wonen. En wij kunnen met recht zeggen dat wij ons woongeluk hier gevonden hebben. Wij hebben de woning zo goed als geheel gerenoveerd en de “tuin” ,samen met een deskundig hovenier, de afgelopen 3 jaar opgeknapt en er onze ziel en zaligheid ingelegd. Wij konden ons geluk niet op.

Dit geluk staat sinds 23 april jl. op losse schroeven. Toen ontvingen wij als donderslag bij heldere hemel een aangetekende brief van de gemeente met het vestigen van voorlopig voorkeursrecht op ons woonperceel. Met het gevoel overvallen te worden bleven wij achter. Een besluit met een enorme impact op ons leven. Maar daarover dadelijk meer.

Na ontvangst van de brief was het stil, terwijl je bij deze zeer ingrijpende gebeurtenis toch ook wel meer communicatie verwacht. Bijvoorbeeld in de vorm van een uitnodiging van jouw gemeente voor een toelichting, een gesprek, hoe gaan we verder? De menselijke maat. Ook wij zijn

gewone mensen en inwoners van deze gemeente. Maar deze kwam er niet. Dus hebben we zelf maar het initiatief genomen.

Ondertussen zijn wij verbaasd, geschrokken en ook wel boos. Boos over het hoe. Verbaasd over het feit dat er plannen worden gemaakt om dit stuk natuur te vervangen voor woningbouw terwijl andere percelen veel logischer en geschikter zijn.
Geschrokken over het feit met welk gemak dit gedaan wordt, en het eigendomsrecht met voeten getreden wordt. Slapeloze nachten en concentratie problemen thuis en op het werk zijn hiervan het gevolg.

Naast ons als gezin, is wonen het belangrijkste in ons leven. En juist dat dreigt afgepakt te worden. En dat terwijl er genoeg alternatieven zijn. Alternatieven welke beter geschikt zijn en veel minder impact hebben op de natuur en het landschap.
Bijvoorbeeld waarom het perceel naast en achter het gemeentehuis niet? En zo zijn er nog wel enkele andere percelen te noemen waar herstructurering met het oog op de toekomst, zoals minister de Jonge in de regeling voor een "straatje erbij" heeft opgenomen, de voorkeur heeft. En zoals deze ook in de recentelijk vastgestelde gemeentelijke Omgevingsvisie en het Omgevingsplan zijn opgenomen.

In onze ogen is het ook niet nodig en zelfs onwenselijk om juist op dit/ons perceel te gaan bouwen.

Voor de bouw van 83 woningen In Sint Odiliënberg, (4 jaar lang 125 woningen per jaar delen door de 6 kernen van Roerdalen) is, met een bebouwingsdichtheid voor starterswoningen en seniorenwoningen van 30 tot 20 woningen per hectare, zo'n 2,7 tot 4,1 hectare noodzakelijk. Dan rekenen we de herstructureringsgebieden en Reutje nog niet eens mee.

In Sint Odiliënberg is op 9 hectare grond voorkeursrecht gevestigd. Er is dus 2 tot bijna 3,5 keer zoveel grond voorzien van voorkeursrecht dan benodigd. U geeft in Uw brief van 23 april ook al aan niet alles te zullen verwerven. Conclusie is dan ook dat ons perceel met landschappelijke en natuurwaarde helemaal niet nodig is om uw plannen te realiseren.

Ons perceel is niet zomaar een stuk landbouwgrond. Dat hebben wij ook niet gekocht 3 jaar geleden.

Wij hebben een woning gekocht op een perceel met een hoge natuur en landschappelijke waarde. Een perceel met een landschappelijke beleving. Deze woning hebben we bewust om deze reden gekocht

Deze landschappelijke en natuurwaarde is er ook niet zomaar gekomen. Het bestaat al ruim 45 jaar, naast een stuk bos wat al 100 jaar bestaat en waar ook voorkeursrecht op gevestigd is.

Daarbij komt ook nog, dat als deze landschappelijke beplanting weggehaald wordt deze elders volwaardig gecompenseerd moet worden. Dan duurt het ook weer 45 en 100 jaar voordat een vergelijkbaar effect en waarde terug is.
Het Bos en ons perceel, is het leefgebied van meerdere soorten roofvogels, hazen, reeën, diverse soorten knaagdieren, steen marters etc.. Verder is het bos en ons perceel ook het leefgebied van vele vleermuizen. Juist door de variatie in aanplant en soorten beplanting.

Dit landschap is in de jaren 80 aangelegd. Met subsidie van de landinrichtingscommissie en met nadrukkelijke goedkeuring van diezelfde commissie in het kader van de ruilverkaveling. Met de verplichting van instandhouding en goed onderhoud. Uit de toenmalige correspondentie blijkt dat er verzocht is om hier een adequate en beschermende bestemming aan te geven. Dit is er echter om onduidelijke redenen niet van gekomen terwijl dat bij naastgelegen percelen, die daarvoor ook een agrarische bestemming hadden, met een vergelijkbare situatie wel is gebeurd. Dat is eenvoudig recht te zetten in de door u toch al voorgenomen wijziging van het Omgevingsplan.

Wij zijn nooit van plan geweest om op ons perceel meer te gaan bouwen. Wel willen wij de landschappelijke en natuurwaarde versterken op ons eigen perceel.

Juist in het kader van klimaatbeheersing, verkoeling, infiltratie, luchtzuivering etc. Is het landschap op ons perceel samen met het naastgelegen bos van groot belang voor het nieuw aan te leggen “straatje erbij”. En het ligt er al. Dit is nu juist wat in het volgende agendapunt van deze vergadering, koers duurzaamheid 2050, als ambitie is opgenomen (zie blz. 20). Het benutten van bestaand groen.

Wij hebben geen bezwaar tegen de bouw van een “straatje erbij” aansluitend aan ons perceel. Wij zorgen wel voor het voortbestaan en versterking van de bestaande natuur- en landschappelijke waarde.

Ik kom nu terug op de gevolgen van dit besluit op ons thuis, onze woning, onze tuin en vooral ook op ons leven.
Nee, het perceel wordt niet per direct onteigend, maar de dreiging is er wel. En die voel je, je bent gegijzeld op je eigen grond. Hoe kun je nog investeren in tijd en geld als je het gevoel hebt dat dit stuk natuur, jouw eigendom, jouw woning, jouw thuis, ieder moment van je afgepakt kan worden.

Als eigenaar/bewoner ben je niet meer vrij te doen en laten wat je wilt met je eigen eigendom. Het voorkeursrecht kan meerdere malen verlengt worden tot een totaal van 16 jaar en 3 maanden. Dit is een lange tijd, en er kan een hoop gebeuren. Het realiseren van woningbouw duurt eerder 7 tot 10 jaar dan de in de brief van 23 april jl. genoemde 3 jaar en in de kadernota genoemde 4 jaar. Kijk bv. Naar de voorgenomen bouw van de tijdelijke woningen, het bebouwen van het Brombemke, de laatst gebouwde straten met 2 onder 1 kappers in ’t Sittert.

We zijn niet van plan ons huis en perceel te verkopen, maar ik ben voor mijn werk veel onderweg, en rij door half Nederland. Wat als mij iets overkomt waardoor ik blijvend invalide raak of overlijd, wat dan? Dan kan ik mijn werk niet meer doen, dan blijven mijn vrouw en dochter alleen achter. Dan moeten ze het huis inclusief perceel verkopen. Dit perceel moet dan eerste aan de gemeente worden aangeboden.

Het huis staat zo op het kavel gesitueerd dat verkoop zonder de bijbehorende tuin substantieel lastiger wordt.

Verder is er nog het tijdsaspect. Eerst moet mijn echtgenote dan met de gemeente in onderhandeling over de prijs van de grond, komen ze er niet uit, dan moet de rechter een uitspraak doen over de prijs, deze mag hier 6 maanden over doen. Vervolgens heeft de gemeente 3 maanden de tijd om te bedenken of ze het kavel dan kopen of niet. Voor dat je weet waar je aan toe bent, ben je een jaar verder. En dat in een periode waar je echt wel wat anders aan je hoofd hebt.

In een dergelijks situatie gemanoeuvreerd worden is onwenselijk en voelt onmenselijk.

Voor de gemeente is het voorkeursrecht vrijblijvend. De gemeente kan op moment van aanbieden kiezen of ze het perceel willen kopen of niet. Deze vrijblijvendheid hebben wij als bewoner/eigenaar niet. Bij verkoop moet ik het perceel aan de gemeente aanbieden. En dat terwijl alle eerder genoemde argumenten pleiten voor een keuze van betere alternatieven.

Afsluitend wil ik graag een beroep op U doen: besef welk een zwaar middel er ingezet wordt met een gigantisch effect voor uw eigen bewoners in hun gewone woonsituatie en dat voor een langere termijn dan uit de stukken in eerste instantie blijkt. Dit is eenvoudig aan te *passen ofwel* op te lossen. Zoals ik heb aangetoond is onze grond helemaal niet nodig voor de realisatie van Uw plannen, is het in strijd met Uw eigen duurzaamheidsambities en zou het ook niet wenselijk moeten zijn. Ik vraag U dan ook om het voorstel aan te passen en ons perceel er uit te laten en te voorzien van een adequate beschermende niet te bebouwen bestemming.

Hier wil ik het voor dit moment bij laten.

Dank voor Uw aandacht.

C. Timmermans
aperdapunt 6.

Geachte Raadsadviescommissieleden, Voorzitter, Aanwezigen,

In het Gemeenteblad 2024, nr. 181357 van 25 april 2024 maakte de Gemeente Roerdalen een voorkeursrechtbeschikking bekend voor een groot aantal percelen binnen de gemeente. De beschikking geldt ook voor een aantal percelen en het onroerend goed van mij, C.H.M. Timmermans, Heinsbergerweg 20, 6061 AJ Posterholt. Daarvoor ontving ik van het College van Burgemeester en Wethouders een viertal aangetekende brieven die zijn gedateerd op 23 april 2023. Uit de brieven blijkt dat de beschikking betrekking heeft op mijn percelen, kadastraal bekend gemeente Posterholt, sectie B, nummers 2107, 3138, 4471 en 4389 met een oppervlakte van 13.290 m². , gelegen in het gebied Winkelweg / Veldje
De aanwijzing omvat ook de gronden waarop mijn woning en de bedrijfsgebouwen binnen het agrarisch bouwvlak zijn gelegen. Door deze beschikking en de mogelijk opvolgende ontwikkelingen zie ik mijn ambitie om op mijn gronden en in de gebouwen nog lang agrarische- en activiteiten te ontplooien in rook opgaan.

Er is dan ook door mij bezwaar tegen dit besluit aangetekend bij het College van Burgemeester en Wethouders.
Om ook U op de hoogte te brengen van de inhoud van het gemaakte bezwaar wil ik u vandaag over de inhoud hiervan informeren

De locatie vertegenwoordigd voor mij en mijn familie een grote emotionele waarde. De plek is al meer dan een eeuw (ruim 110 jaar) in het bezit van de familie. Mijn opa heeft de boerderij gebouwd en zowel mijn vader en ik zelf zijn op de locatie geboren en getogen.
Onze kinderen hopen in de toekomst de boerderij te kunnen betrekken en mogelijk voort te zetten. Met de vestiging maakt u inbreuk op (het ongestoord genieten van) het eigendomsrecht en vanuit die emotionele binding met de plek steekt dat het meest.

Overigens vindt ik het ook tot mijn eigendomsrecht behoren om, mocht ik onverhoopt door onvoorziene omstandigheden toch willen overgaan tot verkoop, te verkopen op een vrije markt en aan wie ik wil. Ondanks alle waarborgen in de procedure verwacht ik niet dat verplichte aanbieding bij één partij leidt tot een eerlijke marktprijs.

Ik exploiteer op deze locatie een kleinschalig akkerbouwbedrijf. Naast de gronden waarop u voorkeursrecht vestigt, heb ik nog andere gronden in gebruik.
Wanneer de plannen doorgaan zou dat het einde van mijn bedrijf betekenen.

Verder ben ik de afgelopen 15 jaar bezig geweest met vernieuwen van mijn woning.
Binnen de oude karakteristieke schil is nu sprake van een levensloopbestendige woning. Dat heb ik niet gedaan om de woning te verkopen, maar om er nog lang en gelukkig te kunnen blijven wonen.

Met de vestiging van het voorkeursrecht tast u het ongestoord genieten van het eigendomsrecht aan. Dat is in strijd met mensenrechtenverdragen. Waarom het dan in onderhavige situatie toch aanvaardbaar is die ongestoorde genieting te verstoren blijkt niet uit uw beschikking.

Dat steekt mij temeer nu u in de afgelopen jaren vooral een beleid hebt gevoerd omdat u dacht een krimpgemeente te zijn en waarvoor woningbouwplannen zijn teruggedraaid. In plaats van nu een verstoring van het eigendomsrecht te veroorzaken in alle kernen, ligt het naar mijn mening veel meer voor de hand dat soort plannen opnieuw in procedure te brengen. Hierbij denk ik bijvoorbeeld aan plan De Donk. Een plan wat nu geheel buiten uw voorkeursrechtbeschikking blijft.

Ik heb de lijst met percelen bekeken waarop u voorkeursrecht hebt gevestigd. Wat de oppervlakte daarvan in totaal is blijkt niet uit het overzicht, maar dat is aanzienlijk. Gronden zijn blijkbaar nodig om jaarlijks 125 woningen aan de gemeentelijke woningvoorraad toe te voegen. De combinatie van die twee gegevens wekt bij mij de indruk dat er veel meer voorkeursrecht wordt gevestigd dan feitelijk nodig is om het doel te halen. Daarmee tast u naar mijn mening onnodig die ongestoorde genieting van mijn eigendomsrecht aan.

Hierbij verzoek ik gelet op mijn argumenten af te zien van de procedure tot het vestigen van voorkeursrecht op mijn gronden, zodat ik het gebruik van mijn eigendom ongestoord kan voortzetten.

In de aangetekende brief die ik mbt de voorkeursrechtbeschikking heb ontvangen staat dat in te dienen zienswijzes aan de Raad gericht dienen te worden, bezwaarschriften aan het College van Burgemeester en Wethouders.
Ik ben benieuwd of er tegen de voorkeursrechtbeschikking meer bezwaren gericht aan het College van Burgemeester en Wethouders ingediend zijn, en of de inhoud hiervan ook bij de Raad bekend is.

Dank voor de mogelijkheid om hier te mogen inspreken

Chris Timmermans