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