

Stichting En plein public St. Odiliënberg
Kerkplein 3
6077 AA SINT ODILIËNBERG
T: 088 714 5021
E: en.plein.public.stodilienberg@gmail.com

Aan het college van burgemeester en wethouders
van de Gemeente Roerdalen
Postbus 6099
6077 ZH SINT ODILIËNBERG

Onderwerp: Nadere motivering bezwaarschrift

Sint Odiliënberg, 17 juni 2021

Zaaknummer: Z21022808

Geacht college,

De Stichting en plein public St. Odiliënberg maakt bezwaar tegen uw besluit verzonden op donderdag 22 april 2021, betreffende de verlening van een omgevingsvergunning voor het herbestemmen van het pand Raadhuisplein 9 te Sint Odiliënberg tot 6 appartementen bij u bekend onder kenmerk Z/20/1529671.

Ontvankelijkheid

Het pro-forma bezwaarschrift is ingediend binnen zes weken na de publicatiedatum (op maandag 3 mei 2021) van het bestreden besluit en wordt middels deze brief aangevuld binnen de door u gestelde termijn van twee weken, dus binnen de wettelijke bezwaartermijn. Gelet op deze zeer korte termijn wijzen wij u erop dat wij ons het recht voorbehouden om in een later stadium dit bezwaarschrift nog aan te vullen.

De Stichting En plein public st. Odiliënberg is opgericht op maandag 31 mei 2021 en stelt zich ten doel de levendigheid en de vitaliteit van de oude dorpskern van Sint Odiliënberg te behouden met alle bijbehorende voorzieningen waaronder een dorpscafé op de locatie Raadhuisplein 9 te Sint Odiliënberg. Wij verwijzen u naar de bijgevoegde statuten. Gezien de statuten is onze stichting van oordeel dat zij als belanghebbende in deze procedure dient te worden aangemerkt.

Gronden van bezwaar:

Algemeen:

Uw college is in haar besluitvorming ten onrechte uitgegaan van het feit dat het café niet (meer) levensvatbaar zou zijn en dat er geen gegadigden waren om het horeca gedeelte uit te baten. De eigenaar heeft ervoor gekozen het etablissement niet meer te exploiteren en hij probeert met deze uitsluitend van zijn wilsbesluit afhankelijke keuze de huidige bestemming ongedaan te maken die al langer dan 100 jaar op deze locatie rust. Zelfs nu zijn er meerdere gegadigden die bij een mogelijk, gewijzigde indeling van het pand met beneden horeca en boven appartementen maar al te graag het horeca deel zouden willen voortzetten. De grond om voor deze reden (het gebrek aan levensvatbaarheid) een mogelijke bestemmingsplanwijziging (op termijn) te verkrijgen is dan ook onder valse voorwendselen tot stand gekomen. Het had in de lijn van de zorgplicht van uw college gelegen om een nader onderzoek in te (laten) stellen of een horecagelegenheid daadwerkelijk geen optie zou zijn, zoals door de aanvrager van de vergunning ten onrechte werd gesteld. Mede gezien de wens van de gemeente Roerdalen om als wandelgemeente te worden aangemerkt en als gemeente wandelaars, fietsers, kanovaarders te willen inspireren om het oude Kerkplein of als uitvalsbasis of als eindpunt te gebruiken, maakt het onbegrijpelijk dat in deze setting niet is overwogen de voormalige uitbater van Café Smeets te bewegen zijn plannen aan te passen aan deze voor de gemeente zo belangrijke doelstelling zoals ook formeel vastgesteld in het bestemmingsplan. Uw college kan de wensen van een toevallige eigenaar niet tot maat maken van de bestaande en toekomstige ruimtelijke ontwikkeling ter plaatse.

Een eeuwenoude pleisterplaats op offeren voor appartementen is onbegrijpelijk in een plaats in een gemeente wiens visie het is om als toeristisch middelpunt te fungeren. Onze stelling is dat iedere objectieve, onafhankelijke horeca expert zal oordelen dat op deze plaats financieel haalbaar horeca kan worden geëxploiteerd. Wij weten dat een exploitant de vraagprijs voor het pand heeft geboden en is weggestuurd met de mededeling dat de eigenaar “andere plannen” had.

Meer specifiek:

a. Het besluit is op onrechtmatige wijze tot stand gekomen.

Er is gebruik gemaakt van de “Kruimelregeling” zoals opgenomen in Bijlage II van het Besluit Omgevingsrecht welk uitvoering geeft aan artikel 2.12 lid 2 eerste lid onder a onder 2 van de Wet Algemene bepalingen Omgevingsrecht, en wel van de uitzonderingsbepalingen genoemd in artikel 4 lid 1 en 9 van Hoofdstuk IV in Bijlage II. In Hoofdstuk IV in Bijlage II onder artikel 5 onder 1 is evenwel bepaald dat bij de toepassing van de artikelen 2, 3 en 4 (hier van toepassing) het aantal woningen gelijk blijft. Het bestreden besluit maakt gebruik van artikel 4 lid 1 maar de situatie valt niet onder enige uitzondering van artikel 5 lid 1, ook niet van die onder b omdat het niet huisvesting in verband met mantelzorg betreft.

Het aantal in het bestreden besluit vergunde woningen neemt toe van één (bestaande bedrijfs-)woning tot zes appartementen, dus neemt toe met vijf woningen naar in totaal zes woningen.

Ingevolge artikel 5 lid 1 had dit niet gemogen en derhalve is het besluit onrechtmatig genomen.

b. Het besluit is genomen met toepassing van de “Kruimelregeling” door het college van

burgemeester en wethouders zonder dat de gemeenteraad vooraf in het besluit is gekend. Dit is, naar bezwaarmakers hebben vernomen, in afwijking van en in strijd met de in de door de gemeente Roerdalen vastgestelde Beleidsregels voor Toepassing van de Kruiemelregeling. Waar het een politiek beladen besluit is zou de gemeenteraad vooraf geconsulteerd moeten zijn. Dit is een gevoel van de gemeenteraad, zeker ook gezien de door diverse raadsleden gestelde inhoudelijke vragen omtrent de totstandkoming van het besluit tot het verlenen van de bestreden omgevingsvergunning.

Reeds bij de openbare beeldvormende bijeenkomst op woensdag 12 februari 2020 is door omwonenden (o.a. de bewoners van het Kerkplein) aangegeven dat Café Smeets moet blijven.

Dat dit een politiek beladen besluit was, mocht het college van burgemeester en wethouders zeker duidelijk zijn aangezien op dinsdag 23 juni 2020 overleg heeft plaatsgevonden tussen vertegenwoordigers van de dorpskern (het Kerkplein) in Sint Odiliënberg, Paul Arns en wethouder Smits bijgestaan door de behandelend ambtenaar mevrouw Laurie van Melick. Opmerkelijk is dat in dit overleg is afgesproken dat wethouder Smits de gevoelens van de bewoners ter sprake zou brengen in het college van burgemeester en wethouders en dat er daarna terugkoppeling zou plaatsvinden met de vertegenwoordigers van de dorpskern. Vervolgens is evenwel op dinsdag 7 juli 2020 (dus veertien dagen later) zonder voorafgaande terugkoppeling het principebesluit genomen door het college van burgemeester en wethouders om medewerking te verlenen aan de ingediende aanvraag tot herbestemming van het pand Raadhuisplein 9 te Sint Odiliënberg tot zes appartementen. In een later gesprek met vertegenwoordigers van de dorpskern heeft de burgemeester nog toegelicht dat vanwege de te verwachten bezwaren extra aandacht aan de motivering van het bestreden besluit was gegeven. Het was dus bekend dat het besluit politiek beladen was, en op veel weerstand bij de bewoners, met name in de dorpskern van Sint Odiliënberg, kon rekenen. Inmiddels is een (in het leven geroepen) petitie getekend door ruim duizend personen welke zich uitspreken voor het behoud van het dorpscafé Smeets in het pand Raadhuisplein 9 te Sint Odiliënberg.

c. Het bestreden besluit is in strijd met een goede ruimtelijke ordening (artikel 2.12 Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht).

In lid 2 van artikel 2.4.2 van de Omgevingsverordening Limburg 2014 wordt aangegeven dat een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Midden-Limburg niet voorziet in de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad woningen. Het realiseren van 5 appartementen in een gebouw met voorheen 1 bedrijfswoning voldoet daar dus niet aan.

In de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 tot en met 2021 wordt aangegeven dat in de regio Midden-Limburg wordt gestreefd naar planreductie (dus niet meer woningen/appartementen maar minder). Dat heeft echter niet tot gevolg dat het toevoegen van woningen die daadwerkelijk inspelen op de actuele behoefte niet mogelijk is. Ondanks het reduceren van de planvoorraad, is het nog altijd mogelijk om woningen toe te voegen, mits deze tegemoet komen aan de kwalitatieve behoefte (de 6 geplande appartementen voldoen zeker niet aan de kwalitatieve behoefte. Ook worden in de directe omgeving geen appartementengebouwen aangetroffen). Derhalve wordt in de structuurvisie benadrukt dat de gemeenten medewerking kunnen verlenen aan kwalitatief goede woningbouwplannen (het plan om het pand Raadhuisplein 9 her te bestemmen tot appartementencomplex is in onze ogen geen kwalitatief goed woningbouwplan, dit blijkt ook al uit de analyse van de

verschillende plattegronden). Op basis van de kwaliteit envelop Roerdalen is er nog behoefte aan grondgebonden seniorenwoningen in Sint Odiliënberg (dit is bij voornoemd bouwplan niet het geval voor alle appartementen, slechts 2 appartementen zijn grondgebonden).

De gemeente Roerdalen heeft haar woningbouwbeleid nader geconcretiseerd in de 'Structuurvisie Roerdalen 2030'. In de structuurvisie wordt voorop gesteld dat in de gemeente Roerdalen een krimpstrategie voorop staat. Daarbij dient de woningvoorraad te worden ingekrompen, maar blijft het benutten van kansen en het inspelen op de kwalitatieve behoefte een belangrijk speerpunt. Hierbij is relevant dat de vraag naar woningen voor senioren is toegenomen. Derhalve vormt het realiseren van levensbestendige woningen voor de oudere doelgroep het devies. Het plan voldoet niet aan de Spelregels wonen, zoals opgenomen in de Structuurvisie Roerdalen 2030. Zo is er geen sprake van bouwen voor eigen gebruik (dit is bij het verhuren van 6 appartementen natuurlijk niet het geval) en past ook niet binnen het huidige woonbeleid in dit deel van het dorp (dit is bij het realiseren van een appartementencomplex niet het geval).

De gemeente Roerdalen streeft naar:

1. Samen doen: de gemeente streeft naar maximale ruimte en vrijheid voor de inwoners om zelf en samen met de gemeente een bijdrage te leveren aan de gezamenlijke opgaven. Het doel is de leefbaarheid in de gemeente samen te versterken;
2. het behoud van voorzieningen in de dorpen van de gemeente Roerdalen; en naar
3. bevordering van het toerisme in Roerdalen.

In diverse nota's van de gemeente Roerdalen komt dit heel duidelijk naar voren.

Door de bewoners van de dorpskern is de Stichting En plein public St. Odiliënberg opgericht met als belangrijkste doelstelling om het dorpscafé Smeets te behouden. De doelstellingen van de stichting zijn er allemaal op gericht om samen met de gemeente Roerdalen de juiste voorzieningen te behouden c.q. aan te bieden ter bevordering van de levendigheid en vitaliteit van de oude dorpskern. Graag wijzen wij erop dat de voorzitter van de stichting alweer voor het vierde jaar de hanging baskets aan de lantaarnpalen op het Kerkplein van zomerbloeiers heeft voorzien en samen met een aantal vrijwilligers het waterschap en de gemeente het fraaie hekwerk rondom het Heilig Hartbeeld en de kano-opstapplaats heeft gerealiseerd.

Het pand Raadhuisplein 9 te Sint Odiliënberg heeft de bestemming horeca en er is al minimaal meer dan honderd jaar een dorpscafé gevestigd op de benedenverdieping van betreffend pand. Tevens diende het pand als woonhuis voor de uitbater. Ooit werden er ook nog hotelkamers verhuurd.

Door mee te werken aan de herbestemming tot appartementencomplex wordt de facto het handhaven van de horecabestemming/het dorpscafé onmogelijk gemaakt.

Indien de benedenverdieping wordt verbouwd tot twee appartementen en verder ruimte moet bieden voor een centrale hal met lift is ook volgens de ingediende bouwplannen een horecafunctie of dorpscafé uitgesloten.

Daarmee gaat dan een belangrijke maatschappelijke voorziening, die van een typisch dorpscafé meteen verloren, zulks in strijd met de telkens uitgesproken doelstelling van de

gemeente Roerdalen, die het voorzieningenniveau in de dorpen zoveel mogelijk wil behouden.

Café Smeets is thans het laatste echte dorpscafé in Sint Odiliënberg. Er is nog slechts een gemeenschapshuis met horecavoorziening: Bergerac, een restaurant Le Carrefour met tevens een café-terras, een frituur en een pizzeria. Een nieuwe horecavoorziening bij het HVR-museum laat al jaren op zich wachten en lijkt financieel niet haalbaar.

Het dorpscafé gelegen Raadhuisplein 9 te Sint Odiliënberg is daarom een echte pleisterplaats dus een belangrijke schakel voor het toerisme in de gemeente Roerdalen. Het is gelegen in de directe nabijheid van de basiliek en van diverse rijks- en gemeentelijke monumenten die in de oude dorpskern van Sint Odiliënberg gelegen zijn aan het Kerkplein en aan het Raadhuisplein.

Wij verwijzen naar de bijgesloten brief (digitaal afschrift) ondertekend door ir. R.G.M. van Vlodrop aan het college van burgemeester en wethouders van december 2020 waarin het belang van de dorpskern van Sint Odiliënberg voor het toerisme wordt beschreven. Deze brief is daadwerkelijk met nagenoeg gelijke tekst verzonden aan de gemeente Roerdalen.

De gemeente schreef zelf over het Kerkplein in Sint Odiliënberg:

Geen plein in onze gemeente trekt zoveel mobiele toeristen als het Kerkplein/Raadhuisplein. Het betreft bezoekers van zowel het Heemkundemuseum als de basiliek, automobilisten, fietsers, (Pieterpad)-wandelaars en kanovaarders, die op het plein dan wel bij café Smeets kunnen aanleggen.

Het meewerken aan de herbestemming van het huidige horecapand tot zes woningen en daarmee de facto het onttrekken van dit pand aan de horecabestemming en daarmee het opdoeken van het dorpscafé Smeets wordt derhalve aangemerkt als in strijd met een goede ruimtelijke ordening en behoorlijk bestuur. Iedereen begrijpt dat op deze residentiele plek horeca noodzakelijk is.

Ten onrechte heeft het college van burgemeester en wethouders betoogd dat het dorpscafé al jaren gesloten was en dat er helaas geen exploitatiemogelijkheden zijn. Het college miskent daarmee dat de eigenaar zelf het café bewust heeft gesloten mogelijk met als doel om de besluitvorming tot herbestemming positief te beïnvloeden waarbij de pandemie een ongevraagd cadeau was. In geval van leegstand zou het college immers eerder met herbestemming instemmen. De horeca wordt bewust niet uitgebaat en de bovenverdieping wordt momenteel nog steeds bewoond dus van leegstand is dan ook geen sprake en kan dan ook niet als argument worden meegewogen.

De eigenaar heeft het pand te koop gezet maar toen zich een koper aandiende, die de vraagprijs bood, het pand toch niet verkocht. Ook dit roept vragen op en geeft aan dat de stelling, dat het pand als horeca pand ook niet verkoopbaar was, en dus herbestemming de enige oplossing was om verpaupering tegen te gaan, onwaar is.

Ook nu nog is er zeker belangstelling voor de aankoop van het pand Raadhuisplein 9 te Sint Odiliënberg en ook nu nog heeft niet alleen de uitbater van restaurant Le Carrefour

aangegeven nog steeds geïnteresseerd te zijn in de exploitatie van dit dorpscafé.

Het college van burgemeester en wethouders heeft ook als motivatie aangevoerd dat de vergunde bouwplannen passen in de bouw doelstelling van de gemeente Roerdalen. Het bouwen van kwalitatief hoogwaardige, levensloopbestendige duurzame woningen in het lagere en middensegment past ook daarin.

Deze doelstelling mag de Gemeente Roerdalen hebben vastgelegd, maar dit soort bouwplannen kunnen ook op andere plaatsen in het dorp of elders binnen de gemeente worden gerealiseerd. Daarvoor hoeft een historisch dorpscafé niet te worden opgeofferd. Er staat in de motie niet dat bestaande bestemming tot iedere prijs moet wijken voor bouwplannen voor ook nog eens onaantrekkelijke kleine appartementen met uitbreiding van het aantal parkeerplaatsen en vermoedelijk het sneuvelen van een zeer oude, voor het plein gezichtsbepalende boom.

Of de bestreden omgevingsvergunning voor de bouw van huurappartementen met bescheiden woonoppervlakte in het lagere en middensegment met grote delen blinde muur, als “kwalitatief hoogstaand” kan worden gekwalificeerd, wordt door bezwaarmakers sterk betwijfeld.

Het is ook mogelijk om appartementen op de twee verdiepingen van het pand Raadhuisplein 9 te Sint Odiliënberg te combineren met een café op de begane grond. Het college van burgemeester en wethouders had dat ook kunnen afdwingen nu de bouwplannen in strijd zijn met het vigerende bestemmingsplan.

De motivatie van het college van burgemeester en wethouders voor het bestreden besluit is derhalve onvoldoende, nu daarmee een maatschappelijke voorziening, het historisch dorpscafé Smeets wordt opgeofferd.

Conclusie

Het is om voornoemde redenen dat dit bezwaarschrift wordt ingediend. Wij verzoeken u om dit bezwaarschrift gegrond te verklaren, omdat het besluit onrechtmatig, en/of in strijd met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en/of in strijd met een goede ruimtelijke ordening is genomen. Wij verzoeken u dan ook met klem om terug te komen op het bestreden besluit en dit in te trekken, dan wel te vernietigen.

Wij vragen u ook bij afwijzing van het bezwaar in ieder geval de beschikking integraal op te schorten totdat daarop in hoogste rechterlijke instantie is beslist. Dat bespaart u en ons een voorlopige voorziening van de bestuursrechter.

Gevraagd wordt om op dit bezwaarschrift te worden gehoord.

Tenslotte verzoeken wij om een bevestiging van het ontvangst van ons bezwaarschrift.

In afwachting van een spoedige reactie, verblijven wij,

Met vriendelijke groeten,

Namens de Stichting En plein public St. Odiliënberg,

ir. R. van Vlodrop, voorzitter

dr. ir. J. Vaes, penningmeester

J. Slijpen, secretaris

Bijlage: Brief aan college van burgemeester en wethouders december 2020