

Zitting Bezwaarcommissie Gemeente Roerdalen

7-9-2021

Zaaknummer: Z21-022808

Stichting En Plein Public St. Odiliënberg

<http://www.en-plein-public.nl>

Het belang voor behoud van een full service dagcafé op het perceel Raadhuisstraat 9 thans bekend als café Smeets is groot door zijn sociale functie voor de dorpsgemeenschap, door zijn commerciële horecafunctie met een duidelijk effect op het toenemend fietstoerisme en door de beleving van zowel de inwoners als de vele toeristen die het wegvallen van een eeuwenoude horecafunctie ter harte gaat. Dat een grote groep van meer dan 1250 mensen de petitie met als doel het behoud van café Smeets heeft ondertekend is begrijpelijk en valt vanuit gemeenschappelijk oogpunt ook zeer te waarderen.

Het café is echter particulier eigendom en het voortzetten van de bestaande functie, eventueel in een geüpdatet versie, afgestemd op toekomstige ontwikkelingen verbeterde functies kan alleen in samenwerking met de huidige eigenaar.

De situatie is prachtig en uniek, een plein tussen Kerkberg/basiliek en Roer met kano uitstapplaats, een pleisterplaats aan het Pieterpad met maar liefst 7 rijksmonumenten. Het plein herbergt tal van karakteristieke gebouwen waaronder een streekmuseum, gerund door vrijwillige experts en achter op de berg het klooster, dat vele maatschappelijke functies invult. Het is een onomkeerbaar proces als café en terras nu definitief zouden wegvallen, terwijl de commerciële toekomst van daghoreca op het dorpsplein verzekerd is.

Boven aangehaalde belangen zijn dermate breed dat vergunningverlening als heeft plaatsgevonden via de zogenaamde kruimelregeling, waarbij de gemeenteraad niet wordt betrokken, ook naar de mening van ingenieur Ben Taken, landschapsarchitect en planoloog en adviseur van de CDA fractie van de gemeente Roerdalen een verkeerde planologische weg is, waarbij de bewoners alleen nadat de vergunning was verleend bezwaar konden maken.

Voor een goede ruimtelijke ordening (het gaat hier niet om een voormalig agrarisch bedrijf ergens in het buitengebied) is een brede afweging van de gemeenteraad noodzakelijk. De vraag is dan of het alle belangen afwegende niet de voorkeur verdient de bestaande bestemming te handhaven en de eigenaar zodoende te dwingen een oplossing te zoeken waarbij de horeca bestemming die hier zeker commercieel interessant is, in optimale vorm kan worden ingevuld. Hier is absoluut geen sprake van leegstand door economische omstandigheden.

De stichting En Plein Public St Odiliënberg heeft de eigenaar van café Smeets onlangs uitgenodigd voor een gesprek om de mogelijkheden te bespreken om zodoende tot een compromis te komen waar beide mee zijn gediend.

Er wordt hierbij ingezet op een actieve uitbater die het voormalig café en het plein in samenwerking met de buurt tot nieuw leven brengt.

Resumerend willen wij nogmaals stellen dat uit een oogpunt van Ruimtelijke Ordening dit project duidelijk normen, die aangelegd moeten worden om in aanmerking te komen voor de kruimelregeling, overstijgt. Het is geen overbodige boerderij in het bijna buitengebied maar betreft een maatschappelijke en ook regionale functie in het hart van het dorp die zeker levensvatbaar is en

duidelijk het belang van het dorp overstijgt. Niks kruimelregeling op een plek die ook regionaal toeristisch van belang is door een uniek plein waaraan de basiliek, museum, Roeroever, kano-uitstapplaats en rustpunt aan gewestelijke fietsroute. We gaan toch niet de kip met de gouden eieren slachten via de kruimelregeling. Hier moet in breder verband via een wijziging van het bestemmingsplan over worden besloten. Overleg met de eigenaar omtrent een hybride invulling van het pand willen wij dan ook zeker niet uitsluiten.

Als aanvulling op het ook reeds in het primaire bezwaar gestelde willen wij meegeven dat uit de aanvraag van de vergunning en geleverde bouwplannen niet blijkt hoe de 6 geplande appartementen worden verwarmd. Mocht er sprake zijn van warmtepompen is de vraag heeft elk appartement zijn eigen voorziening? Zo ja willen wij wijzen op de recente jurisprudentie van de Raad van State waaruit blijkt dat een verzameling van warmtepompen belemmerend is voor de vergunningverlening. Gemeenten moeten dus niet alleen kijken naar de geluidsnorm uit het Bouwbesluit, maar ook geluidsonderzoek doen waarbij je het totale geluid van alle geplande woningen tezamen vaststelt. 'En of dat geluid dan niet een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat veroorzaakt.' Het geluid van de nieuwe warmtepompen, zowel de 40 dB op de erfgrens als de cumulatie, speelt vooral bij appartementencomplexen. Is hier mee in de huidige vergunningverlening rekening gehouden?

Voorts is nog niet duidelijk hoe de parkeerplaatsen op eigen terrein worden vormgegeven. Het moge duidelijk zijn dat uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening en mogelijk beschermd dorpsgezicht een verzameling van blik op het voormalige terras niet wenselijk is.

Verder willen wij als stichting onderstrepen dat de levendigheid en vitaliteit van het plein teniet wordt gedaan indien de mogelijkheid tot ontspanning en vertier komt te vervallen. Getuige dat het Pop Up terras geen lang leven beschoren is geweest en plannen voor horeca bij het museum niet haalbaar lijken te zijn.

Voortzetting van de horecavoorziening lijkt dan ook niet onhaalbaar nu meerdere uitbaters hebben aangegeven wel brood in het café te zien. Uit de ondertekende petitie blijkt dat ook andere horeca uitbaters het café op het Raadhuisplein als een onmisbare en noodzakelijke aanvulling vinden. Hieruit blijkt wederom het maatschappelijke belang van een café in de oude dorpskern.

Getuige het verdwijnen van soortgelijke etablissementen in Montfort en Koningsbosch waarbij de horecafunctie is verruild voor appartementen in het lagere segment is het niet ondenkbeeldig gebleken dat de leefbaarheid achteruit is gegaan. Het opteren voor luxere huisvesting gecombineerd met horeca heeft ook voor de stichting de voorkeur.

Met betrekking tot het vooralsnog handhaven van de horecafunctie, althans in het bestemmingsplan, is het utopisch om te denken dat indien eenmaal het voormalig horecapand is verbouwd tot een zestal appartementjes met een liftschacht in het hart van het gebouw de horecafunctie kan of zal terugkeren.

Tot zover onze grieven

Onze stichting verzoekt uw commissie onze bezwaren gegrond te verklaren en het college van burgemeesters en wethouders van de gemeente Roerdalen te adviseren om aan het plan absoluut geen medewerking te verlenen en om de verleende omgevingsvergunning in te trekken en te vernietigen.