

Pleitnota

Stichting En Plein Public



ROE 22 /322 WABOA en ROE 22 /413 WABOA

4 september 2023 om 13.00u

Versie 1.0

Rechtbank Limburg, locatie Roermond, sector bestuursrecht

PLEITNOTITIE

Kenmerk: ROE 22 /322 WABOA en ROE 22 /413 WABOA

Zitting 4 september om 13.00 uur

R.G.M. VAN VLODROP en STICHTING EN PLEIN PUBLIC,

nader ook wel gezamenlijk “verzoekers”, beiden te Sint Odiliënberg (gemeente Roerdalen),

tegen

COLLEGE VAN B&W VAN DE GEMEENTE ROERDALEN,

nader ook wel “de Gemeente”, aldaar zetelend.

-0-0-0-0-0

Edelachtbare Vrouwe Bestuursrechter!

Opmerking vooraf: verzoekers trekken ook in dit processtuk samen op, dat wil zeggen dat zij ieder afzonderlijk staan voor alles wat is en wordt gezegd, gezamenlijk en afzonderlijk.

Op 25 april 2022 heeft de gemeente Roerdalen een verweerschrift ingediend tegen het door het Stichting En plein public en R.G.M. van Vlodrop ingestelde beroep. Op 24 augustus 2023 hebben wij U een brief gestuurd met bijlagen. Graag willen wij vandaag ingaan op dit verweer, onze brief bespreken en meer algemeen toelichten waarom wij menen dat er via de achterkamer geen omgevingsvergunning had moeten worden verstrekt voor de bouw van zes appartementjes op de locatie van Café Smeets op het Raadhuisplein in Sint Odiliënberg ten koste van de eeuwenoude horecabestemming ter plaatse, zie noot¹.

2. Ontvankelijkheid Stichting

Nadat in de bezwaarfase de Gemeente na veel dialoog ondanks de opvatting van de bezwaaradviescommissie tot de conclusie was gekomen dat de stichting wel degelijk ontvankelijk was, heeft de Gemeente nu in beroep deze pijl die in de koker was gedaan, bij verweer opnieuw afgeschoten. Verzoekers vinden deze proceshouding in dit geding teleurstellend en typerend. Het lijkt alsof sommige penvoerende ambtenaren ofwel niet hebben meegekregen hoe de stichting vanuit steeds verdichtende organisatiegraad tot leven is gekomen sinds minimaal 2018 ofwel instructie hebben tot iedere prijs inhoudelijk debat over de kern van de zaak te vermijden. De deksel moet op de doofpot blijven, nadat de wethouder die de vergunning heeft getekend schielijk uit politiek en bestuur is verdwenen!

Verzoekers hebben bij de stukken voor deze zitting als bijlage 4 een Overzicht gevoegd betreffende de samenwerking tussen bewoners Kerkplein, de stichting En Plein Public en gemeente Roerdalen – 2018 tot heden met twee bijlagen (A en B).

¹ Zie Jan Ruiten. Wit Paerd en de andere herbergen in Sint Odiliënberg. Jaarboek Heemkunde Vereniging Roerstreek HVR 37, 2005, p. 151-168.

Wij vatten hier samen wat er in deze verklaring staat: Het begon allemaal al vijf jaar geleden in 2018 in een samenwerking van enkele Kerkpleinbewoners met de gemeente met het ophangen van een zestal hanging baskets met bloemen aan de lantaarnpalen van café Smeets tot aan de Basiliek om de stijlvolle uitstraling van het Kerkplein te bevorderen. Daarna hebben we overleg gepleegd over het hekwerk rondom het Heilig Hartbeeld en het verbeteren van de kano uitstapplaats aan de Roer op het Kerkplein. Ook bespraken wij herhaaldelijk de gevaarlijke verkeerssituatie op het Raadhuisplein en Kerkplein waar af en toe erg hard wordt gereden, ook 's-nachts.

De gemeente heeft voor de inwoners een inspraakavond belegd op 12 januari 2020 waarbij wij ons krachtig hebben uitgesproken voor behoud van de horeca zodra wij gingen vermoeden dat die in gevaar was. In 2021 begrepen we dat in de achterkamer er een plan was gesmeed om zes appartementen te maken zonder horeca. We hebben toen direct geprotesteerd, zie mail van 8 februari 2021 (**Bijlage A**). Daarop hebben we niets gehoord. Er zijn ook in de raad vragen gesteld die met een kluitje in het riet werden afgedaan.

We raakten toen in gesprek over de oprichting van een stichting voor het Kerkplein omdat we een eigen stoel aan tafel wilden hebben om ons zegje te doen, toen bleek dat de gemeente niet naar ons luisterde en toezeggingen niet nakwam, en ook omdat we activiteiten wilden ondernemen om het Kerkplein verder te vitaliseren. Die activiteiten waren toen al een paar jaar in uitvoering (zie hiervoor) maar niet onder deze formele vlag van een rechtspersoon. Omdat we voor het bezwaar juridisch moesten bestaan hebben we snel werk gemaakt van een plan dat al veel langer bestond. Zie mail van de notaris van 26 mei 2021, bijlage B die bevestigt hoe snel we hebben gehandeld.

Kortom, activiteiten vanaf 2018 buiten kader van dit geding, waarbij geregeld gesprekken met Gemeente sinds 2018 onder meer over bloemen, H. Hartbeeld en verkeer en gesprekken over het onderwerp Café Smeets vanaf minimaal juni 2020, waarbij de Gemeente zich niet aan de toezegging heeft gehouden terug te koppelen maar buiten de waarneming van verzoekers een omgevingsvergunning voor zes appartementen heeft voorbereid.

Sinds onze oprichting hebben we met regelmaat activiteiten ondernomen (filmavond, sportactiviteiten en onlangs het Limburg Festival), waarbij we een cultuursubsidie hebben ontvangen van de gemeente. De Gemeente heeft ons in 2022 ook gevraagd advies uit te brengen over de groenvoorziening op het plein.

Wij zijn dus geen “bezwarenstichting” in het leven geroepen alleen om te procederen, maar we zijn een pleinbrede, springlevende beweging die zich al geruime tijd zelfs voordat de bestreden beschikking genomen werd, inzet voor de vitaliteit van het plein waarvan full service daghoreca deel uitmaakt. En plein public!

2. Horeca en Horecabestemming op het Raadhuisplein / Kerkplein

Op zaterdag 19 augustus 2023 bezochten circa 1.000 mensen op het plein de “Theater op Locatie Fietstocht” van het “Limburg Festival” (zie ook website en-plein-public.nl). Er werden door vrijwilligers een kleine 1.000 kopjes koffie uitgeserveerd en was er nog horeca-aanbod geweest, dan had die een goede omzet gedraaid. Op het Kerkplein aan de Roer is altijd verkeer van toeristen, die te voet komen (onder meer voor het Pieterpad), per fiets of per kano of als groep per auto en met de bus. Bezoekers zijn er altijd ongeacht het seizoen. Daarnaast komen er bezoekers voor de Basiliek boven op de Berg. Op het Kerkplein zijn elf (rijks)monumenten, waarmee ook cultuurhistorisch het belang nog eens bevestigd wordt.

Op deze locatie is al meer dan 100 jaar horeca, nog ver voordat er bestemmingsplannen bestonden. Vroeger waren er zelfs meerdere etablissementen op het plein. Alleen Café Smeets is overgebleven.

De Gemeente vindt zelf ook dat die horeca hier nodig is en heeft zich gaande deze procedure van de ene noodgreep op de andere gestort om alternatieven aannemelijk te maken. Inmiddels zijn het zogenaamde pop-upterras met een zeer jongvolwassene als exploitant van een kraampje met drie tafeltjes en stoeltjes ter ziele en heeft ook de Heemkunde Vereniging (HVR) geen horecaplannen meer. De nieuwste vogel in de lucht, is een plan tot aanbouw van een sanitair blok aan het Roerstreekmuseum met een frisdrankautomaat. Dit is nog in de planfase. Of de HVR ditmaal wel zal gaan doen wat nu wordt gefluisterd, zal de tijd uitwijzen. Zelfs als dit plan zou worden uitgevoerd: een blikjesautomaat bij toiletten is geen horeca zoals wij die bedoelen, zoals wij die graag willen zien en zoals die er ook altijd is geweest. Wij menen dat op een plein als het onze minimaal fullservice daghoreca aanwezig moet zijn met een keuken waar bijvoorbeeld friet en pannenkoeken gebakken kunnen worden. Een full service restaurant is horeca, waarbij de gast volledige bediening krijgt vanaf het moment dat ze binnenkomen, tot het moment dat ze weggaan. Is er geen horeca op het plein, dan verliest het plein aan levenskracht en aantrekkelijkheid.

De exploitant van Café Smeets, heeft minimaal de voorafgaande vijf jaar voordat het werd gesloten steeds minder arbeid in het café verricht. Uiteindelijk was het café nauwelijks nog open en stond een jonge werknemer alleen achter de bar. Wij denken dat de eigenaar niet houdt van werken in een café. Wij hebben begrip voor zijn persoonlijke omstandigheden die werken zouden bemoeilijken. Dat maakt echter niet dat daarmee is aangetoond dat horeca ter plaatse niet rendabel is.. De Gemeente heeft blijkens haar uitlatingen in de media klakkeloos aangenomen dat er onvoldoende geld werd verdiend, nadat er decennia lang uitbaters hadden geleefd van de opbrengst– hetgeen des te verbazingwekkender is omdat wethouder Jan den Teuling in het interview met OR6 (zie opname en verslag, bijlage 2 bij brief 24 augustus 2023) zelf bevestigt dat er minder werd gewerkt: *“Café Smeets leidt al jaren een ziertogend bestaan. We moeten elkaar niet voor de gek houden. Het café was niet altijd open. En ja goed, de eigenaar is op een andere manier gaan leven. Dat zijn persoonlijke omstandigheden. Dat is zijn verantwoordelijkheid”*. “Niet altijd” is in dit geval een understatement want al jaren was het café nauwelijks geopend kennelijk en achteraf beschouwd omdat de eigenaar daarmee een voorschot meende te kunnen nemen op een arbeidsarmer verdienmodel.

De eigenaar heeft het café online te koop gezet voor een bedrag van EURO 495.000. Voor dat bedrag was een koper met professionele ervaring met wie de eigenaar bij nader inzien echter geen zaken wilde doen omdat hij inmiddels andere plannen had, zie interview OR6 14 juni 2021, de heer Jan van Rookhuijzen² digitaal en samenvatting, bijlage 1 bij brief van 24 augustus 2023. Wij citeren: *Ik heb twee gesprekken gehad met de uitbater. Ik wilde de vraagsom van EURO 495.000 betalen. “Daarna stuurde hij een appje dat er meer betaald moest worden minstens zes ton en dat hij ook nog niet wist wat hij ging doen. Dat was in 2019. Daarna heb ik geen actie meer ondernomen. Ik ben in Berg komen wonen en vind het beschamend om op deze plaats die een toeristische trekpleister is geen horeca te hebben”*.

In de Limburger van 6 september 2021 schrijft de journalist na een gesprek met de eigenaar: *“Hij |(de eigenaar) zette het te koop maar zei geen opvolger te kunnen vinden. Vervolgens vroeg hij de gemeente als alternatief om het pand dan maar om te bouwen tot appartementencomplex”*. De krant vervolgt: *“De gemeente Roerdalen ... zegt er weinig aan te kunnen doen dat zich niemand heeft*

² Managing Director Het Lagerhuijs bv jan. 2019 - heden · 4 jr 9 mndj - Het besturen van een Horeca bv met 12 man personeel, linked in versie 1 september 2023

gemeld voor overname”. Als dat zo is gegaan -en het klopt met elkaar- dan heeft aanvrager bij indiening niet alle relevante informatie verstrekt en de gemeente op het verkeerde been gezet door voor te spiegelen dat er op deze plaats met horeca geen droog brood te verdienen was. Ook het gezond verstand pleit daartegen: wie op het plein komt, verwacht daar horeca, net als op het Munsterplein, bij de Notre Dame en de Sint Pieter. Alleen al om het verzwijgen van de belangstelling van kopers zou de vergunning heroverwogen moeten worden, om nu eens goed uit te zoeken of horeca op deze locatie niet exploitabel is bij normale arbeidsinzet – de Gemeente zelf heeft deze vraag al vele malen bevestigend beantwoord en zij doet dat nog steeds. De aspirant koper vond dat ook.

De eigenaar kan de horecaruimte op de begane grond verpachten of het pand juridisch splitsen voor een andere eigenaar die de horeca gaat doen. Horecaverpachting kan zeker ook een onderdeel zijn van het verdienmodel van de exploitant. Die zou trouwens met horeca en twee grote woningen boven het café financieel beter uit kunnen zijn dan met zes appartementjes. Of het in het licht van de gestegen bouwkosten voor hem nu nog haalbaar is, kunnen verzoekers niet overzien.

Combinatie van woningen met horeca is geen probleem. Allereerst gaat het om daghoreca, tweedens is er de mogelijkheid van geluidsisolatie en derdens kan de gemeente door de voorwaarden van de horecavergunning de rust handhaven. Wethouder Den Teuling heeft ongelijk, wanneer hij zegt dat je boven horeca niet kunt wonen. Had hij gelijk dan zou nergens horeca kunnen zijn in een woonomgeving. Een blik door de gebouwde ruimte hier en elders leert anders.

Zeer bijzonder is ook het argument van de wethouder dat de Gemeente de actuele wens van de eigenaar zou moeten respecteren als bepalend voor de nieuwe invulling, alsof er geen bestemming volgens het bestemmingplan geldt.

Waarom zijn er in Nederland bestemmingsplannen? Het bestemmingsplan is een juridisch bindend document voor zowel de overheid als burgers en bedrijven. In een bestemmingsplan worden de gebruiks- en de bouw mogelijkheden vastgelegd voor een gebied. Het bestemmingsplan is een gemeentelijk instrument. Het Rijk en de provincie kunnen ook bestemmingsplannen opstellen.

Al zo lang er bestemmingsplannen zijn, was er bij bestuur en bewoners brede consensus dat op het Raadhuisplein / Kerkplein horeca gewenst is en vastgelegd moet worden. Dat ligt vast in het algemeen verbindende bestemmingsplan. Sterker nog, de Gemeente vindt het ook vandaag de dag nog steeds belangrijk dat er horeca is. Om de exploitant in zijn nieuwe plannen te gerieven was het College van B&W bereid om iedere vogel in de lucht te omhelzen, om maar de gevestigde horeca te kunnen laten sneuvelen. Had niet eerst verzekerd moeten zijn, dat er andere horeca kwam alvorens de bestaande horeca op de ideale plaats in een ideaal gebouw te substitueren door iets anders? De exploitant wist vanaf het moment dat hij en zijn rechtsvoorgangers eigenaar werden dat er op het onroerend goed een horecabestemming lag. Hij wist dat hij geen recht had op wijziging zolang het bevoegd orgaan – en dat is hier de gemeenteraad die bestemming handhaafde. Het veelvuldig door de gemeente aangehaalde “recht van de eigenaar” bestaat niet. Dat zogenaamde recht is een zelf bedachte veronderstelling waarop de gemeente het luchtkasteel van de omgevingsvergunning heeft gebouwd gegeven haar vooringenomen wens de eigenaar te gerieven in de ontwikkeling van zijn arbeidsluw verdienmodel over de rug van de recreërende toeristen.

Even denkbeeldig is het juridisch drogbeeld waarop wethouder Den Teuling wijst, dat de bestemming niet gewijzigd wordt terwijl de functie wordt gewijzigd naar uitsluitend wonen. Dat is een

woordspelletje. Hierom hebben veel mensen zo'n niet onbegrijpelijke afkeer van juristen. In het sprookje van Roodkapje blijft de wolf de wolf, ook als hij de kleding van grootmoeder heeft aangetrokken. "Handhaving" van de bestemming horeca bij een nieuwe exclusieve woonfunctie kan in de kast bij de nieuwe kleren van de keizer. Het wordt als een belediging ervaren door verzoekers dat de gemeente in deze zaak keer op keer deze stelling betreft, terwijl iedereen weet als gevolg van de kruimeltoepassing de feitelijke bestemming sneuvelt. Daar gaat het om: niet de gedaante maar de inhoud.

3. Toepassing van de Kruimelregeling – becommentarieerd door Dr. B. Taken.

In een bestemmingsplan worden de gebruiks- en de bouwmogelijkheden vastgelegd voor een gebied met afweging van alle betrokken belangen. Voordat er een gemeentelijke bestemming bestond, was de bestemming hier al horeca, dat is nu nog steeds zo en dat moet zo blijven. Horeca is hier noodzakelijk. Dat vindt de gemeente ook, anders had ze ook niet snel het lapmiddel van het pop up-terras toegelaten. De keuze voor de juridische achterdeur waarbij de eeuwenoude bestemming wordt verlaten, nadat deze door de belanghebbende feitelijk buiten gebruik is gesteld en waarbij dat niet gebruik vervolgens als onderbouw dient voor de route via de achterdeur behoort rechtens niet in stand te blijven. Horeca is hier niet bewezen absoluut onmogelijk, maar door aanvrager subjectief afgeschaft onder het wenkend perspectief van het nagenoeg arbeidsloos huisjes melken. Daar is deze uitzonderingsregeling niet voor bedoeld: die is voor verlaten agrarische erven en verkrotte woningen in het Buitengebied, niet voor een eeuwenoude bestemming binnen de bebouwde kom, in de dorpskern met een eigenaar die geen zin meer heeft en betere kansen ziet. Daar geldt de koninklijke route van het bestemmingsplan met integrale weging van alle elementen door een democratisch gekozen orgaan, de gemeenteraad en toezicht door Provincie en Raad van State. Alleen al de ophef die is ontstaan met 1300 handtekeningen, bevestigt de gemeentelijke keuze voor de verkeerde route. Deze kwestie moet via een wijziging van het bestemmingsplan lopen.

De eigenaar heeft gevraagd de bestemming te wijzigen zodat in het pand personen kunnen worden gehuisvest. Het is nu een bedrijfspand Horeca, waar formeel zonder die bedrijfsfunctie niet meer in gewoond mag worden. De gemeente heeft ten behoeve van dergelijke wijzigingen in 2019 het bestemmingsplan buitengebied aangepast in die zin dat hierbij expliciet van de zogenaamde kruimelregeling gebruik kan worden gemaakt. Een verkorte procedure die B&W zonder de Raad kunnen afhandelen. Men heeft hierbij destijds zonder meer aangenomen dat het huisvesten van arbeiders altijd valt onder de restricties van de kruimelregeling als vervat in art 4 Bijlage II van het Bor. Het is echter zeer aanvechtbaar of deze uitzondering onder alle omstandigheden geldt. Bovendien staat ook bij een beoordeling van de aanvraag via de kruimelregeling een goede ruimtelijke ordening voorop.

Uit recente jurisprudentie over de kruimelregeling komt o.a. naar voren:

De aard en omvang van de voorziene ontwikkeling zijn van belang, waarbij aspecten als wel of geen nieuwe ruimtebeslag, **impact op de omgeving**, de **mate van wijziging van de functie** en de schaalgrootte relevant zijn. Als ook de mate van **afwijking van de geldende bouw- en gebruiksmogelijkheden**.

De vet gemarkeerde aspecten lijken hier zodanig aan de orde dat B & W hierover minstens ook advies hadden moeten vragen aan een erkend stedenbouwkundige.

Naar onze mening zijn met name de “mate van wijziging van de functie” en de gevolgen daarvan zodanig groot dat de kruimelregeling niet van toepassing kan zijn.

4. Onvoldoende kwaliteit van de ruimtelijke onderbouwing – becommentarieerd door Ir. B. Taken

Verzoekers achten de door de gemeente aanvaarde ruimtelijke motivatie “6 appartementen Raadhuisplein 9 te Sint Odiliënberg” onvoldoende:

- Bij 4.6 Waterhuishouding ontbreekt de inbreng van het Waterschap. De grote overstromingskansen van de Roer zijn niet behandeld en zouden een belemmerende factor kunnen zijn. In 2021 stond hier alles onder water en werden de bewoners van dit plein geëvacueerd.
- Bij 5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid wordt volledig aan de realiteit voorbij gegaan; de grote onrust wordt niet ingeschat terwijl van meet af aan is geprotesteerd tegen de voorgenomen wijziging, zelfs met een petitie.
- Wat helemaal ontbreekt zijn de gevolgen van het wegvallen van de bestemming Horeca op een plek die voor dorp en regio van groot belang is. Een belang dat ook in de ruimtelijke ordening op provinciaal en regionaal niveau vastligt en het gemeentelijk belang ver overstijgt. Dit is een groot manco in de ruimtelijke motivatie.
 - * cultuurhistorische situatie met publiekstreckende voorzieningen
 - * oudste basiliek van Nederland
 - * vermaard heemkundemuseum
 - * park met landelijke Roer-oever
 - * regionale fietsroute, veel parkeerruimte
 - * uitgangspunten voor wandelingen Hoosden en Roerdal
 - * uitstappunt kano's, ook internationaal
 - * vanouds ook een trefpunt voor jong en oud in het dorp

Deze combinatie van functies maakt de plek uniek in Midden-Limburg, het belang ervan overstijgt duidelijk het gemeentelijk niveau.

De gemeente zou om deze reden de bestemming Horeca minimaal nog enkele jaren moeten handhaven om het bedrijfsleven / ondernemers de kans te bieden hierop in te spelen. Gezien de resultaten en de omvang van de medestanders van de Stichting tot Behoud zijn deze mogelijkheden tot voortzetting van de horeca-activiteiten zeker reëel. Het wijzigen van de bestemming is een besluit met onomkeerbare gevolgen; er is ter plaatse geen ander pand te verwachten om de bestemming van café Smeets over te nemen.

Op basis van het bovenstaande wordt gesteld dat de ruimtelijke motivatie zeer onvolledig is en dat bovendien de belangen uit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening dermate groot zijn dat deze aanvraag niet onder de kruimelregeling dient te vallen maar door de Raad van Roerdalen moet worden behandeld.

5. Warmtepompen

Een van de beroepsgronden van verzoekers is gericht tegen het plaatsen van een buitenunit met zes warmtepompen. De gemeente stelt zich op het standpunt dat omdat deze warmtepompen niet zijn aangevraagd, noch zijn vergund en zelfs omgevingsvergunning vrij kunnen worden geplaatst er geen ruimte is voor de stichting om hiertegen in bezwaar of beroep te komen.

De Gemeente gaat hier voorbij aan het volgende. Op 19 april 2021 heeft de gemeente Roerdalen de bestreden omgevingsvergunning verleend. Per 1 april 2021 worden nieuwe geluidseisen gesteld aan (nieuw te plaatsen) buiten opgestelde installaties voor warmte- of koude opwekking. Het gaat hierbij om warmtepompen en airco's die worden toegepast bij bestaande woningen en woongebouwen. Deze installaties mogen niet meer dan 40 dB geluid veroorzaken bij de burens. Met deze landelijke geluidsnorm worden burens beter beschermd tegen geluid van warmtepompen en wordt de ontwikkeling van stillere warmtepompen bevorderd. De overheid heeft een rekentool voor geluid van buiten opgestelde installaties voor warmte- en koude-opwekking ontwikkeld. Met de akoestische berekening conform de tool kan er aannemelijk worden gemaakt of de opstelplaats en de warmtepomp voldoet aan de geluidseisen. In de bouwwereld heet dit een WPAC-berekening. Er is in dit geval niet gebleken van een wpac-berekening.

Op 4 augustus 2021 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (Afdeling) uitspraak gedaan over het bestemmingsplan "Het Anker 2 Muiden"(1). Dit bestemmingsplan regelde de transformatie van het voormalig gemeentehuis naar woningbouw. De woningen zouden verwarmd worden met warmtepompen. Enkele omwonenden zijn het niet eens met het bestemmingsplan. Zij zijn bang voor geluidsoverlast. De omwonenden vinden dat de gemeenteraad geen onderzoek heeft gedaan naar de cumulatieve (totale) geluidsbelasting van de warmtepompen, parkeerplaatsen, snelweg en het vliegverkeer.

De gemeenteraad verwijst naar artikel 3.8 lid 2 Bouwbesluit. De gemeenteraad stelt dat de warmtepompen niet meer dan 40 dB op de erfgrans van de omwonenden mogen veroorzaken. Daarmee zou een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd zijn.

De Afdeling oordeelt als volgt. De gemeenteraad moet beoordelen of het bestemmingplan geen onaanvaardbare gevolgen heeft voor het akoestisch woon- en leefklimaat van omwonenden. Daarbij moet de cumulatie van alle geluidsbronnen worden meegenomen.

De stichting (mede door het feit dat de bestuurders omwonenden zijn) en Van Vlodrop zijn van mening, dat de hoewel het bij het verlenen van de omgevingsvergunning niet om een wijziging van het bestemmingsplan gaat, verweerder bij de beoordeling van het bezwaar en na aanhoren van de belanghebbenden tijdens de hoorzitting ten onrechte voorbij is gegaan aan de strekking van de uitspraak van de Raad van State, dat immers op dat moment al was geweest.

De stichting en met haar Van Vlodrop is van mening dat in de bezwaarfase de Gemeente had moeten onderkennen dat de aanwezigheid van de warmtepompen in de aanvraagfase niet is gewogen. In de vergunningaanvraag en bij de beoordeling van de bezwaren is ten onrechte niet meegenomen dat er bij het realiseren van een dergelijk project ook "verwarmd" dient te worden. Dat dit niet in het bestek was meegenomen had de Gemeente c.q. de plantoetsers moeten aanzetten tot een vervolgvraag. Hoe wordt het nieuwe complex verwarmd? Immers verwarmen op gas was ook op dat moment al niet meer aan de orde. Het feit dat dit complexe geheel niet is meegenomen in de vergunning maakt dat de afgegeven vergunning niet compleet is. Immers omwonenden kunnen nu niet toetsen of bij de

realisatie van de appartementen ten volle is meegewogen de impact die warmtepompen kunnen hebben op de omgeving. Er worden immers naar nu blijkt 6 warmtepompen geclusterd in de achtertuin. Nu de Raad van State vooral de nadruk heeft gelegd op de cumulatie van alle geluidsbronnen en de terechte vraag van de bezwaarmakers of er bij de te realiseren appartementen sprake is van onaanvaardbare gevolgen voor het akoestisch woon- en leefklimaat van omwonenden, kan naar de mening van de stichting en Van Vlodrop de vergunningverlening niet in stand blijven. De gemeente zal alsnog de door de Raad van State bedoelde toets moeten uitvoeren alvorens tot vergunningverlening over te kunnen gaan.

Bij het argument van verweerder als zou overlast van warmtepompen niet aannemelijk zijn (uit welk onderzoek blijkt dit, er is immers geen onderzoek naar geluidsbelasting van warmtepompen gedaan) en dat de geluidsbelasting van het café nu wellicht al groter is, gaat verweerder voorbij aan het feit dat de huidige omwonenden (bezwaar- en beroep makers) bij hun verhuizing naar het Kerkplein en omgeving de bewuste keuze hebben gemaakt te gaan wonen in de nabijheid van een café en daaruit voortvloeiende mogelijke “overlast” voor hun bekend was en in de periode dat het café nog open was, ook voor lief hebben genomen. Wat natuurlijk geen vrijbrief is voor mogelijke toekomstige horeca voorzieningen die zich toch aan de geldende geluidsnormen dienen te houden. Een gelegenheid tot dag horeca draagt immers bij tot de levendigheid van het Raadhuis- en Kerkplein. Waar omwonenden niet voor hebben gekozen is mogelijke overlast van huurders van appartementen en de bijbehorende warmte, c.q. energievoorziening.

Voor zover verzoekers weten is er ook geen aandacht besteed aan de vraag wat de gevolgen zijn voor een eeuwenoude boom die op het terras van café Smeets staat, waarbij in het plan deze ruimte wordt bestemd tot parkeerplaats. En dat zeggen we U ook op deze plaats nog maar eens binnen het kader van een beschermd dorpsgezicht. Wij denken dat overheden van historische plaatsen bezaaid met monumenten zelden kiezen voor deze plaatsen kiezen voor sociale woningbouw en extra parkeergelegenheid waar wie weet in de toekomst mensen onder auto's liggen te sleutelen.

Slotopmerkingen

Verweerder geeft in overweging 4 aan waarom het gebruik van de “Kruimelregeling” geoorloofd is. Los van de discussie of het verlenen van de bestreden omgevingsvergunning past binnen de gebruikte regeling speelt ook nog het volgende. Verweerder i.c. de gemeente Roerdalen profileert zich als “de toeristische gemeente” van midden Limburg. In meerdere overleggen met de gemeente, voorafgaand aan de vergunningverlening, hebben omwonenden hun bezwaren van het mogelijk verdwijnen van een uitspanning op het Raadhuisplein kenbaar gemaakt. In deze overleggen gaf de gemeente aan hier in de mogelijke besluitvorming rekening te houden. Nu in de besluitvorming is overgegaan tot gebruikmaking van de kruimelregeling komt de vraag naar voren waarom niet is overgegaan tot een wijziging van het bestemmingsplan. Immers het argument van verweerder dat de bestemming horeca niet is verdwenen en de eigenaar deze bestemming altijd weer in gebruik kan nemen kan natuurlijk niet als serieus worden opgevat. Welke weldenkende persoon realiseert woningen in een horecapand om dit later weer terug te draaien? Uit reacties vanuit de raad van de gemeente Roerdalen blijkt dat een toets door de raad op zijn plaats was geweest. Immers de gemeente profileert zich nadrukkelijk als toeristische gemeente met de oude dorpskern en de Basiliek als samenkomst van vele toeristische routes en dagjesmensen. Wat past daar meer dan een uitspanning waar bezoekers onder het genot van een drankje kunnen genieten van dit mooie plekje in Roerdalen. Was een keuze om de besluitvorming door de raad te laten doen geen betere geweest?

Was de kruimelregeling voor de gemeente de “weg van de minste weerstand” en was in het licht van de bij de gemeente bekende sentimenten een toets van de raad niet aangemeten geweest? Had de raad niet beter het voortouw kunnen nemen om het belang van een uitspanning op het Raadhuisplein bij de uitbater onder de aandacht te brengen en wellicht tot een gezamenlijke oplossing te komen die voor alle partijen aanvaardbaar was? Door de bewuste keuze van het college om dit niet te doen komt een beeld naar voren van een gemeente die coûte que coûte het belang van een grote groep mensen ter zijde schuift voor het belang van een enkeling.

Het steekt tenslotte dat de verantwoordelijk wethouder in het OR6 interview aangaf dat “met de kennis van nu, wij het wellicht anders hadden moeten doen”. Is het niet beter om ten halve te keren dan ten hele te dwalen? Nu kan het nog, dadelijk is het te laat!

Wij concluderen op bovenstaande gronden en onder herhaling van alles wat we eerder hebben gezegd tot vernietiging van de beschikking waarvan beroep waarbij U de gemeente het kader aanreikt om een nieuwe beschikking te nemen met handhaving van de horeca bestemming naar vorm en functie totdat langs de koninklijke weg van een bestemmingsplanwijziging eventueel anders is beschikt.

Wij hebben gezegd en danken U voor Uw aandacht!

Sint Odiliënberg, 4 september 2023.

Stichting En Plein Public
ir. R.G.M. van Vlodrop