

Nota van Zienswijzen bestemmingsplan 'De Donck Posterholt'



gemeente roerdalen

10 april 2018

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'De Donck Posterholt' heeft gedurende zes weken - van woensdag 28 februari 2018 tot en met dinsdag 10 april 2018 - voor eenieder in ontwerp ter inzage gelegen. In deze periode zijn 3 zienswijzen ingediend. Zienswijze 1A is gedateerd op 5 maart 2018 en ontvangen op 6 maart 2018. Deze zienswijze is per e-mail ontvangen op d.d. 9 april 2018¹ aangevuld (zienswijze 1B). Zienswijze 2 is gedateerd op 9 april 2018 en per fax ontvangen op 9 april 2018. Zienswijze 3 is gedateerd op 8 april 2018 en per post ontvangen op 12 april 2018. Op basis van de poststempel, zijnde 9 april 2018, mag echter geconcludeerd worden dat de zienswijze tijdig verstuurd is. De zienswijzen zijn hiermee binnen de zienswijzenperiode ingediend en derhalve ontvankelijk.

In deze Nota van Zienswijzen worden de ingediende zienswijzen samengevat. Vervolgens worden het gemeentelijk standpunt en eventuele plaaanpassingen weergegeven. De samenvatting van de zienswijzen heeft overigens alleen tot doel de leesbaarheid van deze Nota te vergroten. Bij de beoordeling van de zienswijzen is de volledige brief, zoals deze bij de gemeente is ingediend en kenbaar gemaakt, meegenomen.

¹ Het indienen van een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan 'De Donck Posterholt' is op basis van de publicatie zowel schriftelijk als mondeling mogelijk. Het kenbaar maken van een zienswijze via de e-mail dient expliciet in de publicatie opgenomen te zijn. Deze mogelijkheid is in de publicatie van het ontwerpbestemmingsplan 'De Donck Posterholt' niet opgenomen. Als gevolg hiervan kan op deze wijze dus geen zienswijze worden ingediend. Echter, gezien het moment waarop de zienswijze is ingediend, zijnde d.d. 9 april 2018, is de mogelijkheid om het verzuim te herstellen binnen de zienswijzenperiode erg kort. Om deze reden is de aanvullende zienswijze toch in behandeling genomen.

Zienswijze 1ASamengevatte zienswijze 5 maart 2018

1. Reclamant 1 is eigenaar van percelen binnen het plangebied De Donck. De percelen heeft hij eind 2017 aangekocht na een zorgvuldige analyse. Na aankoop is een partner gecontracteerd die wenst te starten met de bouw van 14 huurwoningen op de woningbouwlocatie. De overige gronden wenst reclamant 1 te verkopen als 5 particuliere woningbouwlocaties. Reclamant 1 begrijpt om de volgende redenen het besluit tot bestemmingswijziging geenszins, omdat:
 - a. de voltallige raad bij besluit van 13 april 2017 een motie heeft aangenomen waarin duidelijk wordt gesteld dat in Roerdalen meer bouwtitels zijn afgebouwd dan nodig volgens de regionale Structuurvisie uit 2014;
 - b. de actuele marktsituatie sterk is veranderd ten opzichte van enkele jaren geleden hetgeen door uw gemeente wordt erkend;
 - c. het door de raad gevraagde onderzoek naar herziening van de achterhaalde beleidsmaatregel compensatie woningbouwinitiatieven gemeente Roerdalen nog steeds niet is afgerond;
 - d. in uw collegebesluit en in het voorontwerpbestemmingsplan wordt verwezen naar een achterhaalde regionale Structuurvisie uit 2014;
 - e. dit niet in het belang is voor de kern Posterholt waar een grote behoefte bestaat aan lokale woningbouw met name wat betreft huurwoningen.
2. Reclamant 1 is van mening dat hij als ondernemer/initiatiefnemer niet behandeld is geworden zoals dat van een gemeentebestuur verwacht mag worden.
3. Op 22 februari 2017 is een vooraankondiging gepubliceerd in de Staatscourant waarin kennis wordt gegeven van een mogelijke wijziging op termijn van het bestemmingsplan voor de woningbouwlocatie De Donck. De enige reden die hiervoor door het college wordt opgegeven, is letterlijk te lezen in het besluit: *'Realisering van deze bestemming blijkt echter op kortere en middellange termijn niet te verwachten.'* Reclamant 1 is van mening dat voornoemde reden volledig is achterhaald vanaf het moment, november 2017, dat hij zich met concrete bouwplannen bij de wethouder heeft gemeld.
4. In de vergadering van 13 april 2017 wordt de gemeenteraad op de hoogte gebracht van de actuele planvoorraad van woningbouwplannen. Op de bij de stukken gevoegde planvoorraadlijst blijft het aantal bouwtitels voor de woningbouwlocatie De Donck gehandhaafd op 21 (planvoorraad 2015: 21 – planvoorraad 2017: 21). Op geen enkele wijze brengt het college de raad op de hoogte van de reductie van 21 bouwtitels. Het college houdt dus informatie achter voor de gemeenteraad.
5. In de vergadering van 13 april 2017 heeft de raad opgeroepen om te stoppen met het verder reduceren van bouwtitels. Eerst diende het college een onderzoek uit te voeren of, ter stimulatie van lokale woningbouw, de beleidsregel compensatie woningbouwinitiatieven gemeente Roerdalen (2015) kan worden herzien. Het college diende de raad hier in november 2017 verslag van te doen. In de commissievergadering van 4 september 2017 heeft de wethouder aangegeven dat de termijn van november 2017 niet wordt gehaald en dat de uitkomsten van een regionaal behoefteonderzoek worden afgewacht.

6. Op 18 december 2017 heeft Reclamant 1 het college per brief op de hoogte gebracht van de concrete bouwplannen voor de woningbouwlocatie en het college verzocht om de voorgenomen wijziging van het bestemmingsplan niet verder tot uitvoering te brengen. Tevens werd verzocht om in overleg te treden. Op deze brief heeft het college nimmer geantwoord.
7. Op 10 januari 2018 heeft een overleg plaatsgevonden met de wethouder en een ambtenaar. In dit overleg heeft:
 - de wethouder aangegeven voornemens te blijven om de voorgenomen herbestemming van De Donck door te zetten doch wel de resultaten van het lopende woningbehoefteonderzoek eerst af te wachten;
 - de gemeente onderkend dat er sprake is van een sterk veranderende woningmarkt met een duidelijke behoefte aan lokale woningbouw;
 - de gemeente aangegeven dat de andere grondeigenaar in het plangebied de bouwtitels op een andere locatie binnen de gemeente Roerdalen krijgt gecompenseerd.
8. Per e-mail van 24 januari 2018 heeft reclamant 1 gereageerd op het concept verslag van 10 januari 2018. In deze e-mail maakt reclamant 1 de partner voor de huurwoningen kenbaar. Tevens maakt hij kenbaar dat na overleg en afstemming met de gemeente de aanvraag omgevingsvergunning ingediend zou worden.
9. Reclamant 1 stelt dat de afspraken gepland op 29 januari 2018 en 7 februari 2018 vanwege ziekte van de betrokken ambtenaar geen doorgang hebben gevonden. Verder wordt gesteld dat de door de gemeente ingeplande afspraak van maandag 26 februari 2018 uiteindelijk is afgezegd en verplaatst naar 1 maart 2018. In dit overleg werd reclamant 1 verrast met de mededeling dat het ontwerpbestemmingsplan De Donck was gepubliceerd in de Staatscourant.
10. Reclamant 1 vraagt zich het volgende af:
 - a. Waarom heeft het college zo'n haast gehad om op deze wijze een onzorgvuldig besluit te nemen zonder nadere afstemming met belanghebbende terwijl zulks aan reclamant is toegezegd?
 - b. Waarom heeft het college geen antwoord gegeven op het schrijven van 18 december 2017, terwijl het kennelijk vanaf het begin duidelijk was dat ondanks de gewijzigde omstandigheden de aangekondigde bestemmingsplanwijziging doorgezet zou worden?
 - c. Waarom heeft het college zo bewust onzorgvuldig gehandeld en de resultaten van het woningmarktonderzoek niet afgewacht om die vervolgens ter kennis te brengen aan de raad?
 - d. Waarom laat het college de raad wel langer wachten op de herziening van de beleidsregel uit 2015 ter stimulering van de lokale woningbouw, maar gaat wel met de nodige haast verder met het onnodig extra reduceren van bouwtitels door De Donck weg te bestemmen?
 - e. Waarom wil het college geen medewerking geven aan de realisatie van 14 huurwoningen, terwijl de gemeente wel heeft erkend dat grote behoefte is aan met name woningen voor arbeidsmigranten en huurwoningen?
 - f. Waarom heeft het college wel compensatieafspraken gemaakt met de andere grondeigenaar in het plangebied en is hier met reclamant 1 niet over gesproken?

Antwoord gemeenteAd 1a

Zie beantwoording ad 5.

Ad 1b en ad 1c

Niet wordt ontkend dat de marktsituatie is veranderd ten opzichte van de eerdere jaren. Echter, het voorliggende ontwerpbestemmingsplan voorziet in het wegbestemmen van bouwkvavels op een locatie die ruimtelijk gezien ongewenst is.

Allereerst heeft de raad in de vergadering van 20 december 2012 de 'Structuurvisie Roerdalen 2030' vastgesteld. In de Structuurvisie is als gevolg van de verwachte bevolkingsdaling een krimpstrategie opgenomen. Deze strategie gaat uit van het afbouwen van het bestaande woningbouwprogramma. Wanneer nieuwe woningen worden gerealiseerd, wordt prioriteit gegeven aan de herstructurering van het bestaand stedelijk gebied. Verder gaat inbreiding voor uitbreiding. Pas op het moment dat blijkt dat herstructureren/inbreiden niet meer mogelijk is, zal gekeken worden naar nieuwe uitbreidingsmogelijkheden buiten de kernen.

Door het feit dat de onderhavige locatie aan de zuidrand van Posterholt is gelegen, is er sprake van een locatie die aangemerkt dient te worden als een uitbreiding van bestaand stedelijk gebied. Op basis van het voorgaande mag geredeneerd worden dat uitbreiding van bestaand stedelijk gebied pas wenselijk is op het moment dat herstructureren/inbreiden binnen de kern niet meer mogelijk is. Aangezien in de kern Posterholt nog wel degelijk sprake is van herstructurerings- en inbreidingslocaties en het feit dat er de afgelopen 10 jaar geen start is gemaakt met het bouwplan 'De Donck' is op basis van de Structuurvisie woningbouw op de onderhavige locatie niet langer wenselijk.

Daarnaast heeft de raad op 17 december 2014 de regionale 'Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving' vastgesteld. Dit beleid richt zich op het realiseren van een duurzame, kwalitatief goede woningvoorraad en het in evenwicht brengen van vraag en aanbod. Binnen dit kader is met de gemeenten in de regio afgesproken dat in de periode 2014 – 2017 minimaal 40% van de (potentiële) overcapaciteit afgebouwd zou worden. Aan deze opgave is inmiddels voldaan. Voor de periode 2018 – 2023 zal ook nog een gedeelte van de (potentiële) overcapaciteit afgebouwd moeten worden. De omvang hiervan is op dit moment nog niet bekend.

In de Structuurvisie is voor elke gemeente in de regio een afzonderlijke kwaliteitsenvelop opgesteld. Deze kwaliteitsenvelop biedt de basis om kwalitatief te kunnen sturen in de woningbouwprojecten. Naast het feit dat in deze envelop onder andere is aangegeven wat voor soort nieuwbouwwoningen wenselijk zijn per kern, is tevens aangegeven waar nieuwbouw wenselijk is (=ruimtelijke opgave).

In de onderstaande uitsnede van de kwaliteitsenvelop is met een rood kader aangeduid op welke wijze omgegaan dient te worden met het toevoegen van nieuwe woningen.

WOONZONE	Woon-werkvallei	Platteland oost
RUIMTELIJKE OPGAVE		
Bouwen binnen contour (P9/ P6)	V	V
Inbreiding gaat voor uitbreiding	V	V
Hergebruik bestaand vastgoed	V	V
Reduceren uitbreiding	V	V
KERN	Melick	Herkenbosch Posterholt Montfort Sint Odilienberg Vlodrop

Voor het bouwplan De Donck geldt dat het een plan betreft binnen de zogenaamde rode contour (P9). De realisatie van het bouwplan betekent echter dat er sprake zal zijn van de uitbreiding van de bestaande bebouwde kern Posterholt, terwijl er binnen de bestaande kern van Posterholt voldoende inbreidings- danwel herstructureringslocaties voorhanden zijn die ingevuld kunnen worden. Dit voorkomt ook leegstand/verloedering binnen het bestaand stedelijk gebied. Een goed voorbeeld hiervan is het voormalige raadhuis aan de markt in Posterholt. In verband met het leefbaar houden van de kernen gaat derhalve, ondanks dat de locatie gelegen is binnen de rode contour, de voorkeur uit naar hergebruik van bestaand vastgoed en het opvullen van inbreidingslocaties. Mede gezien het feit dat er de afgelopen 10 jaar geen start is gemaakt met het bouwplan 'De Donck' is ook op basis van de regionale Structuurvisie de woningbouw op de onderhavige locatie niet langer wenselijk.

Het wegbestemmen van de bouw kavels leidt er toe dat 21 woningbouwtitels beschikbaar komen. Het is vervolgens aan de raad om te bepalen of deze ingezet zullen worden voor het verder afbouwen van de (overtollige) woningbouwvoorraad of dat deze ingezet worden op een ruimtelijk wenselijke locatie. Deze keuze zal mede afhankelijk zijn van de resultaten die voortkomen uit het onderzoek naar de woningbouwbehoefte dat momenteel in uitvoering is.

Ad 1d

De regionale 'Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden - Limburg' is bij het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan 'De Donck' het geldende beleidskader geweest en is nog altijd actueel. De Structuurvisie heeft een planhorizon van 10 jaar (tot 2023) met een actieprogramma voor de eerste 4 jaar (2014-2017).

Ad 1e

Zie de beantwoording onder ad 5.

Ad 2

Het gestelde wordt voor kennisgeving aangenomen en is verder ruimtelijk niet relevant.

Ad 3

Reclamant 1 stelt dat hij zich in november 2017 met concrete bouwplannen bij de wethouder heeft gemeld. Een concreet bouwplan betekent dat er sprake is van een plan dat getoetst kan worden aan het geldende bestemmingsplan. Een dergelijk bouwplan is door reclamant 1, in de periode vóór het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan, nooit aangeleverd. Allereerst volgt uit de brief van reclamant 1 van 18 december 2017 (zie bijlage 1) dat hij in november met de wethouder heeft

gesproken over zijn voornemen om de onderhavige gronden te verwerven. Verder wordt het college in deze brief geïnformeerd over het feit dat hij op korte termijn wil starten met de verkoop van bouw kavels en de bouw van woningen in dit project. Medio januari 2018 zou de noodzakelijke aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van 14 huurwoningen worden ingediend. Vervolgens is door reclamant 1 tijdens het overleg van 10 januari 2018 medegedeeld dat medio februari een aanvraag omgevingsvergunning ingediend zou worden (zie bijlage 2). Ten slotte is door reclamant 1 per e-mail van 7 februari 2018 medegedeeld dat in de betreffende week een aanvraag omgevingsvergunning zou worden ingediend (zie bijlage 3). Uiteindelijk is pas op 16 maart 2018 een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor 14 woningen. Tot dat moment is dus telkens sprake geweest van mededelingen en aankondigingen, maar is nooit sprake geweest van een concreet bouwplan dat getoetst kon worden aan het geldende bestemmingsplan.

De vooraankondiging bestemmingsplan 'De Donck Posterholt' is gepubliceerd op 22 februari 2017. Hier uit volgt dat op grond van het geldende bestemmingsplan het gebied De Donck ontwikkeld kan worden voor woningbouw. Realisering van deze bestemming blijkt echter op kortere en middellange termijn niet te verwachten. Om deze reden acht de gemeente het niet meer wenselijk de mogelijkheden voor woningbouw te continueren. In het nieuwe bestemmingsplan zullen de thans bestaande mogelijkheden voor woningbouw derhalve worden wegbestemd. Tevens wordt in de vooraankondiging vermeld dat hiertoe begin 2018 een ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd zal worden. Door het feit dat er door reclamant 1 niet tijdig een concreet bouwplan is ingediend, dat getoetst kan worden aan het geldende bestemmingsplan en het feit dat reeds 10 jaar planologisch de mogelijkheid aanwezig is om ter plaatse woningbouw te realiseren, heeft het college zich dus in alle redelijkheid op het standpunt mogen stellen dat de realisatie van de geldende bestemming op kortere en middellange termijn niet te verwachten is. Daarnaast heeft reclamant 1 de gronden in december 2017 en dus na de datum van de vooraankondiging van 22 februari 2017 aangekocht. Hij had dus kunnen weten dat hij hier een risico mee nam op het moment dat hij niet tijdig een aanvraag omgevingsvergunning zou indienen.

Ad 4

In de vergadering van 13 april 2017 is de raad voorgesteld om in te stemmen met het toevoegen van de gewijzigde planvoorraadlijst aan de beleidsregel 'Compensatie woningbouwinitiatieven gemeente Roerdalen (2015)'. In de voornoemde planvoorraadlijst is het bouwplan 'De Donck' zowel opgenomen voor de planvoorraad 2015 als voor de planvoorraad 2017.

Zoals onder ad 3 reeds aangegeven, is de strekking van de vooraankondiging dat begin 2018 een ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd zal worden als blijkt dat geen start wordt gemaakt met de realisatie van een woningbouwplan. Dit betekent met andere woorden dat in het jaar 2017 geen planologische procedure opgestart zal worden om de geldende bouw titels te verwijderen en dat de mogelijkheid bestaat om een aanvraag omgevingsvergunning in te dienen. Om deze reden zijn de 21 bouwcontingenten dus voor het jaar 2017 op de planvoorraadlijst blijven staan. Bovendien is de planvoorraadlijst slechts een opsomming van de bestaande titels en geen indicatie voor de toekomst.

Verder is de planvoorraadlijst in samenspraak met een raads werkgroep tot stand gekomen. Van elke raadsfractie heeft één afgevaardigde aan deze werkgroep deelgenomen. In deze raads werkgroep zijn de woningbouwplannen binnen de gemeente Roerdalen besproken, waaronder ook het bouwplan 'De Donck'. De werkgroep heeft destijds aangegeven voorstander te zijn van de sanering van dit bouwplan. Op basis van het signaal uit de raads werkgroep heeft het college van burgemeester en wethouders in de vergadering van 14 februari 2017 besloten om een zogenaamde voorzienbaarheid te creëren. Op basis van dit besluit heeft het college op 22 februari 2017 de vooraankondiging bestemmingsplan 'De Donck Posterholt' gepubliceerd. Gezien het voorgaande wordt dus onterecht gesteld dat het college informatie achterhoudt voor de raad.

Verder geldt dat het wegbestemmen van de 21 woningbouwtitels gebaseerd is op ruimtelijke kaders vastgesteld door de raad (zie beantwoording onder ad 1b en 1c). Uit deze beleidsstukken volgt niet expliciet dat de woningbouwtitels behorende bij het bouwplan De Donck niet ingetrokken zouden worden.

Ad 5

De raad heeft in de vergadering van 13 april 2017 inderdaad opgeroepen om te stoppen met het verder reduceren van bouwtitels. Ook wordt terecht opgemerkt dat er eerst een nieuw woningbouwbehoefteonderzoek voorhanden dient te zijn alvorens nog meer bouwtitels afgebouwd zullen worden. Momenteel is de gemeente in afwachting van de resultaten van dit onderzoek en zal de planvoorraad ook niet verder afgebouwd worden.

Verwezen wordt naar de beantwoording onder ad 1b en 1c. Het volgende willen wij nogmaals benadrukken. Het feit dat er op dit moment nog geen actueel behoefteonderzoek voorhanden is, verandert niets aan de ruimtelijke argumenten, zoals o.a. opgenomen in de 'Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden - Limburg', om het bouwplan De Donck te her bestemmen tot agrarische doeleinden. Voor het bouwplan De Donck geldt dat het een plan betreft binnen de zogenaamde rode contour (P9). De realisatie van het bouwplan betekent echter dat er sprake zal zijn van de uitbreiding van de bestaande bebouwde kern Posterholt, terwijl er binnen de bestaande kern van Posterholt locaties voorhanden zijn waar ingebreed kan worden dan wel bestaand vastgoed hergebruikt kan. Dit hergebruik voorkomt tevens leegstand/verloedering en verbetert hiermee de leefbaarheid van de bestaande kern Posterholt. Een goed voorbeeld hiervan is het voormalige raadhuis aan de markt in Posterholt. In verband met het leefbaar houden van de kernen gaat derhalve, ondanks dat de locatie gelegen is binnen de rode contour, de voorkeur uit naar hergebruik van bestaand vastgoed en het opvullen van inbreidingslocaties.

Het herbestemmen van de gronden betekent echter niet dat hiermee tevens de woningbouwtitels gesaneerd worden. Door de onderhavige locatie te her bestemmen, komen woningbouwtitels vrij. De raad zal vervolgens bepalen of deze woningbouwtitels gesaneerd worden of ingezet worden op inbreidings- en herstructureringslocaties. Deze keuze zal mede afhankelijk zijn van de resultaten die voortkomen uit het onderzoek naar de woningbouwbehoefte dat momenteel in uitvoering is.

Ad 6

Naar aanleiding van de brief heeft op 10 januari 2018 een gesprek met reclamant 1 plaatsgevonden. Tijdens dit gesprek is reclamant 1 duidelijk te kennen gegeven dat de gemeente niet enthousiast is over het bouwplan en dat de bestemmingsplanprocedure op korte termijn opgestart zal worden. Echter, wanneer reclamant 1 op dat moment een aanvraag omgevingsvergunning zou indienen, welke voldeed aan alle eisen, dan zou de gemeente de omgevingsvergunning moeten verlenen. Reclamant 1 heeft tijdens het gesprek aangegeven dat het hem duidelijk was wat hem te doen stond, namelijk een aanvraag omgevingsvergunning indienen overeenkomstig de bepalingen van het geldende bestemmingsplan en geen woningen plannen op het eigendom van de gemeente. Zie voor het gespreksverslag van d.d. 10 januari 2018 bijlage 2.

Ad 7

Reclamant 1 stelt dat de wethouder tijdens het overleg van 10 januari 2018 heeft aangegeven dat de bestemmingsplanprocedure pas opgestart zou worden als de resultaten van het woningbouwbehoefteonderzoek bekend waren. Uit het gespreksverslag blijkt echter duidelijk dat aangegeven is dat de gemeente in afwachting is van dit onderzoek en dat het college voornemens is om op korte termijn de bestemmingsplanprocedure op te starten. Er is tijdens het overleg absoluut niet gezegd dat gewacht zou worden op het woningbouwbehoefteonderzoek. Zie gespreksverslag van 10 januari 2018 (bijlage 2).

Tevens stelt reclamant 1 dat de andere grondeigenaar binnen het plangebied de bouwtitels binnen de gemeente Roerdalen gecompenseerd krijgt en dat het college hier afspraken over aan het maken is.

In 2016 is een raadswerkgroep samengesteld voor het opstellen van de planvoorraadlijst. In deze raadswerkgroep zat van elke raadsfractie één afgevaardigde. Naast het feit dat in deze werkgroep is besproken welke bouwplannen gesaneerd zouden worden, is ook besproken hoe omgegaan zal worden met de woningbouwtitels op de gronden binnen het plan De Donck die niet in eigendom zijn van een projectontwikkelaar. Destijds is afgesproken dat deze eigenaren zouden worden ontzien en dat de woningbouwtitels op deze gronden verplaatst zouden kunnen worden naar een andere locatie in Posterholt. Deze mogelijkheid wordt geboden, omdat het in onderhavige casus twee woningbouwtitels betreft die op dergelijke gronden zijn gelegen. Het is immers gemakkelijker een alternatieve locatie voor deze twee woningbouwtitels te vinden dan wanneer er sprake is van een groter aantal te verplaatsen woningbouwtitels, zoals gelegen op de gronden van de betreffende projectontwikkelaar binnen het plangebied, zijnde 19 stuks.

Gezien het voorgaande mag de betreffende eigenaar de twee woningbouwtitels die binnen het kader van het herbestemmen vrij komen, inzetten op een inbreidings- danwel herstructureringslocaties binnen de kern Posterholt, mits de raad hiermee instemt.

Kortom, de betreffende twee vrijkomende bouwtitels kunnen niet binnen de gehele gemeente Roerdalen weggezet worden, maar alleen in de kern Posterholt. Verder zal de raad hier mee moeten instemmen. Voor de overige 19 bouwtitels zal nader bekeken

dienen te worden wat hiermee gaat gebeuren. Hiertoe zal het college op termijn - na het onherroepelijk worden van zowel het bestemmingsplan 'De Donck Posterholt' als het intrekkingsbesluit aangaande de bouwvergunning uit 2008 – een voorstel doen aan de raad.

Ad 8

Het gestelde wordt voor kennisgeving aangenomen.

Ad 9

Op 10 januari 2018 heeft met reclamant 1 een overleg plaatsgevonden naar aanleiding van het verzoek dat hij had ingediend op 18 december 2017. De gemeente heeft tijdens dit overleg duidelijk de verdere procesgang uitgelegd en reclamant 1 gewezen op de eigen verantwoordelijkheid om al dan niet tijdig actie te ondernemen. Zie tevens het gespreksverslag in bijlage 2. Na het overleg van 10 januari 2018 is er over en weer contact geweest om een afspraak in te kunnen plannen voor verdere ambtelijke afstemming. In de ogen van reclamant 1 is dit niet tijdig gelukt. Het feit dat de ambtelijke afstemming eerst op 1 maart 2018 heeft plaatsgevonden, heeft onder meer te maken doordat reclamant 1 tweemaal eenzijdig een afspraak heeft gemaakt en doordat de betreffende ambtenaar ziek is geweest. Echter, voor de ruimtelijke beoordeling van de zienswijze is deze gang van zaken over het verkrijgen van een nadere ambtelijke afspraak niet relevant. Dit temeer omdat de afstemming op 10 januari 2018 over de verdere procesgang helder was.

Ad 10a

Reclamant 1 stelt dat er een onzorgvuldig besluit is genomen. Op basis van het navolgende is het college echter van mening dat er wel degelijk sprake is geweest van zorgvuldige besluitvorming en dat alle belanghebbenden in voldoende mate zijn geïnformeerd.

Curator

Het grootste gedeelte van de gronden in het plangebied was in het verleden eigendom van Nieuwe Borg Projectontwikkeling B.V.. Deze rechtspersoon is in januari 2014 echter failliet gegaan. Op 4 januari 2016 is een brief naar de curator van Nieuwe Borg Projectontwikkeling B.V. gestuurd, waarin medegedeeld werd dat hij op korte termijn een uitnodiging voor een gesprek zou ontvangen om het afbouwen van de planvoorraad en de consequenties hiervan voor het woningbouwplan 'De Donck' te kunnen bespreken. De curator heeft destijds te kennen gegeven geen interesse te hebben in een dergelijk overleg. De gemeente werd vervolgens doorverwezen naar de Rabobank.

Rabobank

De Rabobank is binnen dit kader belanghebbende, omdat er een recht van hypotheek op de kavels was gevestigd. In verband met het afbouwen van de planvoorraad en de consequenties hiervan voor het woningbouwplan 'De Donck' heeft er op 4 april 2016 een overleg plaatsgevonden met de Rabobank en wethouder Wölfhagen met de strekking dat de bestemmingsplanprocedure voor het wegbestemmen van de aanwezige bouwtitels opgestart zou gaan worden. Hierna is er geen contact meer met de Rabobank geweest.

Reclamant 1

Eind 2017 zijn de gronden in het plangebied, die in het beheer van de curator waren en waar maximaal 19 woningen gerealiseerd kunnen worden, verkocht aan reclamant 1. Deze heeft het college per brief van 18 december 2017 medegedeeld een start te willen maken met de bouw van de woningen en medio januari 2018 een aanvraag omgevingsvergunning te willen indienen. Naar aanleiding hiervan heeft er op 10 januari 2018 een overleg plaatsgevonden met reclamant 1 en wethouder Wolfhagen. In dit gesprek heeft de wethouder aangegeven dat de gemeente niet enthousiast is over het bouwplan 'De Donck' en dat de procedure voor de herziening van het bestemmingsplan op korte termijn opgestart zal gaan worden. Tevens is reclamant 1 medegedeeld dat tot die tijd, op basis van het geldende bestemmingsplan een aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen, ingediend kan worden die de gemeente in behandeling moet nemen. Reclamant 1 heeft tijdens het gesprek van 10 januari 2018 aangegeven te begrijpen wat hem te doen stond, namelijk een aanvraag omgevingsvergunning indienen overeenkomstig de bepalingen van het geldende bestemmingsplan en, aangezien de gemeente in het plangebied ook nog een grondpositie heeft, geen woningen plannen op de gronden die in eigendom zijn van de gemeente. Tijdens dit overleg werd door reclamant 1 tevens medegedeeld dat medio februari een aanvraag omgevingsvergunning ingediend zal worden. Zie tevens het gespreksverslag van 10 januari 2018 in bijlage 2.

Opgemerkt dient te worden dat het indienen van een aanvraag omgevingsvergunning niet afhankelijk is van een overleg met de gemeente. Het kader waar de aanvraag van reclamant 1 aan getoetst wordt, is namelijk het bestemmingsplan en niet wat een ambtenaar in een overleg heeft gezegd. Mogelijk dat in een overleg nog nadere details besproken dienen te worden, maar ook dat neemt niet weg dat reclamant 1 tijdig een aanvraag omgevingsvergunning had kunnen indienen.

Overige eigenaren

Twee bouw kavels - gelegen op één kadastraal perceel - binnen het plangebied zijn niet in eigendom van reclamant 1. Tijdens de raads werkgroep voor de planvoorraadlijst is besproken dat bekeken zou worden of deze twee woningbouw titels verplaatst zouden kunnen worden. De gemeente is inmiddels geruime tijd met de betreffende eigenaar in overleg om een geschikte locatie te kunnen vinden binnen de Kern Posterholt.

Ad 10b

Zie ad 6

Ad 10c

Zie ad 5

Ad 10d

Zoals onder ad 5 reeds gesteld, is er thans uitsluitend sprake van een partiële herziening van het geldende bestemmingsplan. De herziening is, zoals onder ad 5 uitgelegd, gebaseerd op ruimtelijke argumenten. De herziening van het bestemmingsplan leidt er toe dat 21 woningbouw titels beschikbaar komen. Het is vervolgens aan de raad om te bepalen of deze ingezet zullen worden voor het verder afbouwen van de (overtollige) woningbouw voorraad of dat deze ingezet worden op een ruimtelijk wenselijke locatie

(inbreidings- of herstructureringslocatie). Deze keuze zal mede afhankelijk zijn van de resultaten die voortkomen uit het onderzoek naar de woningbouwbehoefte dat momenteel in uitvoering is. Wanneer de raad er voor kiest dat de vrijkomende woningbouwtitels worden ingezet op een inbreidings- of herstructureringslocatie dan sluit dit zowel aan op de wens van de raad om de lokale woningbouw te kunnen stimuleren als op de wens om de kern Posterholt leefbaar te houden. Immers, door het feit dat er bouwtitels op De Donck weggehaald worden, ontstaat er qua planvoorraad meer ruimte om leegstaand vastgoed te hergebruiken. Dit voorkomt verloedering van de bestaande kern Posterholt.

Ad 10e

Zie beantwoording onder ad 1b en ad 1c, en ad 5.

Ad 10f

Zie beantwoording onder ad 7. Aanvullend dient hier bij opgemerkt te worden dat reclamant 1, ten tijde van het opmaken van deze Nota van Zienswijzen, nog altijd in het bezit is van een bouwvergunning uit 2008 voor de realisatie van 19 woningen. Dit betekent met andere woorden dat hij, ondanks dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd, meteen kan starten met de bouw van de woningen.

Zienswijze 1B

Samengevatte zienswijze 9 april 2018

Reclamant 1 heeft op 9 april 2018, aanvullend op de zienswijze van 5 maart 2018, nog een zienswijze ingediend.

1. In het lokale krantje 'Roerdalenbericht' van 28 maart jl. geeft wethouder Wolfhagen naast zijn eerdere mondelinge toelichting in de raadsvergadering ook nog een schriftelijke toelichting op de voorgenomen bestemmingsplanwijziging. Reclamant 1 is van mening dat de wethouder de feiten verdraait en bewust relevante zaken en besluitvorming buiten beschouwing laat. Dit baseert reclamant 1 op de volgende zaken.
 - a. Allereerst is het argument dat, op basis van de Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden – Limburg, verplicht 40% van de woningbouwplannen geschrapt zou moeten worden achterhaald. Niet alleen de Structuurvisie is achterhaald (in 2018 wordt een nieuwe vastgesteld), maar ook de aan deze Structuurvisie ten grondslag liggende prognose voor de huishoudensontwikkeling 2013 is achterhaald. Dit heeft de gemeente onderkend door een nieuw woonbehoefteonderzoek uit te laten voeren. Tevens heeft de provincie in januari 2018 bekend gemaakt dat gemeentes meer ruimte krijgen voor woningbouw om te kunnen voldoen aan de gewijzigde behoefte.
 - b. In de planvoorraadlijst, zoals deze door de raad op 13 april 2017 is vastgesteld, is de woningbouwlocatie De Donck niet opgenomen als plan dat geheel of gedeeltelijk geschrapt is of moet worden. De raad heeft het college zelfs opgedragen om te stoppen met het verder terugdringen van de planvoorraad en eerst te onderzoeken wat de actuele behoefte is en hoe de lokale woningbouw

- gestimuleerd kan worden. Dit raadsbesluit is van een latere datum dan het collegebesluit aangaande de bestemmingsplanwijziging d.d. 22-2-2017.
- c. De wethouder stelt dat in het besluit om de 21 bouwpercelen van De Donck te schrappen meespeelt: *'het feit dat de gemeente bezig is met het opknappen van de kern van Posterholt'*. Deze thans genoemde reden is echter totaal anders dan de reden als opgenomen in de vooraankondiging van de bestemmingsplanwijziging d.d. 22-2-2017. Op grond van de vooraankondiging was het meer aannemelijk dat indien op De Donck woningbouw op korte (minder dan 1 jaar)/middellange termijn (1 tot 3 jaar) gerealiseerd zou worden dat er geen reden meer zou zijn voor het aangekondigde wegbestemmen van de bestemming woningbouw.
 - d. Reclamant 1 is van mening dat het plan De Donck de leefbaarheid van de kern Posterholt ten goede komt. Zeker nu sprake is van de realisatie van 14 huurwoningen. Dit is ook hetgeen de gemeente nastreeft.
2. Reclamant 1 is van mening, dat naast het voornoemde, de volgende zaken onzorgvuldig en op punten zelfs onbehoorlijk zijn:
- a. Het college heeft nimmer gereageerd op de brief van reclamant 1 van d.d. 18-12-2017.
 - b. Het college heeft de handreiking van de provincie Limburg om in overleg te treden tot op heden genegeerd.
 - c. Het college weigert om over de realisatie van dit bouwplan aan tafel te gaan.
 - d. Wethouder Wolfhagen, voorafgaand aan de vooraankondiging van d.d. 22-2-2017, met de andere grondeigenaar in het plangebied in overleg is getreden en daarbij compensatieafspraken heeft gemaakt.
 - e. Wethouder Wolfhagen in januari 2018 nog heeft aangegeven alvorens de bestemmingsplanwijziging voort te zetten eerst de resultaten van het woningbehoefteonderzoek af te wachten.
3. Mocht het college de bestemmingsplanwijziging toch doorzetten dan dient de bestemming terug gewijzigd te worden in de bestemming die van kracht was voordat middels de wijzigingsbevoegdheid de woningbouwbestemming werd vastgesteld in 2008. Dit betreft de bestemming 'supermarkt' met toevoeging 'de wijzigingsbevoegdheid naar wonen' conform het bestemmingsplan 'Kern Posterholt 2000'.
4. Bij het doorzetten van de bestemmingsplanwijziging zal reclamant 1 een claim indienen voor schadevergoeding en/of beroep doen op een planschadeclaim. Deze zal dan niet enkel gebaseerd zijn op de bestemming wonen, maar mogelijk ook op de bestemming supermarkt.

Beantwoording gemeente

Ad 1a

De regionale 'Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden - Limburg' is bij het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan 'De Donck' het geldende beleidskader geweest en is nog altijd actueel. De Structuurvisie heeft een planhorizon van 10 jaar (tot 2023) met een actieprogramma voor de eerste 4 jaar (2014-2017). Voor de periode 2018-2023 zal een nieuw actieprogramma opgesteld worden. Dit zal gebeuren op basis van een actueel woningbouwbehoefteonderzoek.

Ad 1b

In de beantwoording bij Zienswijze 1A en vervolgens ad 4 is reeds uitgelegd hoe het besluit met betrekking tot het publiceren van de vooraankondiging op d.d. 22 februari 2018 tot stand is gekomen. Vervolgens heeft het college op 28 februari 2018 het ontwerpbestemmingsplan 'De Donck Posterholt' ter inzage gelegd. Het college heeft hiermee alleen een verzoek van de raad voorbereid. De raad is uiteindelijk het bevoegde orgaan dat het besluit gaat nemen of het woningbouwplan De Donck daadwerkelijk wordt wegbestemd.

Ad 1c

Uit de vooraankondiging van d.d. 22 februari 2018 volgt duidelijk dat het college voornemens is om begin 2018 een ontwerpbestemmingsplan in procedure te brengen.

Ad 1d

Het voorliggende ontwerpbestemmingsplan voorziet in het wegbestemmen van bouw kavels op een locatie die ruimtelijk gezien ongewenst is. Door de gemeente is nergens gesteld dat de bouw van huurwoningen ongewenst is. Reclamant 1 stelt verder dat er 14 huurwoningen gerealiseerd zullen worden. Hierbij dient opgemerkt te worden dat tijdens het gesprek van d.d. 1 maart 2018 door de samenwerkende partijen van reclamant 1 is aangegeven dat de 14 woningen mogelijk voor de verkoop, maar anders zeker voor de verhuur gerealiseerd zullen worden (zie bijlage 4). Kortom, of er daadwerkelijk 14 huurwoningen worden gerealiseerd is niet geheel zeker.

Ad 2 a

Naar aanleiding van de brief heeft op 10 januari 2018 een gesprek met reclamant 1 plaatsgevonden. Tijdens dit gesprek is reclamant 1 duidelijk te kennen gegeven dat de gemeente niet enthousiast is over het bouwplan en dat de bestemmingsplanprocedure op korte termijn opgestart zal worden. Echter, wanneer reclamant 1 op dat moment een aanvraag omgevingsvergunning zou indienen, welke voldeed aan alle eisen, dan zou de gemeente de omgevingsvergunning moeten verlenen. Reclamant 1 heeft tijdens het gesprek aangegeven dat het hem duidelijk was wat hem te doen stond, namelijk een aanvraag omgevingsvergunning indienen overeenkomstig de bepalingen van het geldende bestemmingsplan en geen woningen plannen op het eigendom van de gemeente. Zie voor het gespreksverslag van d.d. 10 januari 2018 bijlage 2.

Ad 2 b/c

Op het moment dat een ontwerpbestemmingsplan ter inzage wordt gelegd heeft eenieder de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen. Vervolgens zal de raad bij de vaststelling van het bestemmingsplan bepalen of een zienswijze gegrond danwel ongegrond is. Het college dan wel de provincie zijn hier niet toe bevoegd.

Ad 2d en 2e

Zie beantwoording onder Zienswijze 1A onder ad 7. Aanvullend dient hier bij opgemerkt te worden dat reclamant 1, ten tijde van het opmaken van deze Nota van Zienswijzen, nog altijd in het bezit is van een bouwvergunning uit 2008 voor de realisatie van 19 woningen. Dit betekent met andere woorden dat hij, ondanks dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd, meteen kan starten met de bouw van de woningen.

Ad 3

Het voorliggende ontwerpbestemmingsplan beoogt een agrarische bestemming voor de gronden gelegen binnen het plangebied. Voor het ter plaatse kunnen toelaten van een supermarkt zal een nieuwe ruimtelijke afweging gemaakt dienen te worden. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet hier niet in.

Ad 4

Het gestelde wordt voor kennisgeving aangenomen.

Conclusie

Deze zienswijze wordt ongegrond verklaard en geeft geen aanleiding tot aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan.

Zienswijze 2

Samenvatting zienswijze

Reclamant 2 geeft aan het niet eens te zijn met de bestemmingswijziging betreffende de twee wooncontingenten op de gronden van reclamant 2 binnen het plangebied van De Donck. Vanaf juni 2016 worden reeds gesprekken met reclamant 2 gevoerd over het verplaatsen van de twee wooncontingenten gelegen aan de Burgemeester Geradtsstraat. Bij reclamant 2 is de gerechtvaardigde verwachting ontstaan dat de 2 wooncontingenten ingezet zouden kunnen blijven worden voor de plannen waarover overleg met ambtenaren en de verantwoordelijk wethouder heeft plaatsgevonden. Deze wooncontingenten zijn bij het bespreken van de opties expliciet besproken als zijnde te handhaven bouwrechten.

Antwoord gemeente

In 2016 is een raads werkgroep samengesteld voor het opstellen van de planvoorraadlijst. In deze raads werkgroep zat van elke raadsfractie één afgevaardigde. Naast het feit dat in deze werkgroep is besproken welke bouwplannen gesaneerd zouden worden, is ook besproken hoe omgegaan zal worden met de gronden binnen het plan De Donck die niet in eigendom zijn van een projectontwikkelaar. Destijds is afgesproken dat deze eigenaren zouden worden ontzien en dat de woningbouwtitels op deze gronden verplaatst zouden kunnen worden naar een andere locatie in Posterholt. Deze mogelijkheid wordt geboden, omdat het in onderhavige casus twee woningbouwtitels betreft die op dergelijke gronden zijn gelegen. Het is immers gemakkelijker een alternatieve locatie voor deze twee woningbouwtitels te vinden dan wanneer er sprake is van een groter aantal te verplaatsen woningbouwtitels, zoals gelegen op de gronden van de betreffende projectontwikkelaar binnen het plangebied, zijnde 19 stuks.

Binnen voornoemd kader hebben met reclamant 2 diverse gesprekken plaatsgevonden en zijn verschillende verplaatsingsopties besproken. Dit heeft echter nog niet geleid tot een onherroepelijk planologisch besluit. Afgezien hiervan blijft het uitgangspunt dat reclamant 2 de mogelijkheid dient te behouden om de twee woningbouwcontingenten te verplaatsen, mits de raad hiermee instemt. Gezien het voorgaande zal de raad derhalve voorgesteld worden om de eigenaar van het perceel kadastraal bekend Posterholt, sectie D, nr. 3497 en gelegen binnen het plangebied De Donck de mogelijkheid te geven om de thans geldende twee woningbouwtitels behorende bij het voornoemde kadastrale perceel te gebruiken voor de bouw van twee woningen op een inbreidings- danwel herstructureringslocatie binnen de kern Posterholt. Dit onder de voorwaarde dat deze twee woningbouwtitels binnen drie jaar, na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan 'De Donck', in een ruimtelijk besluit verankerd dienen te zijn.

Ten slotte dient wel opgemerkt te worden dat, ondanks dat reclamant 2 in gesprek was met de gemeente, hij rekening had moeten houden met de gecreëerde voorzienbaarheid en tijdig een aanvraag omgevingsvergunning had kunnen indienen voor de realisatie van twee woningen op de gronden in het plangebied van De Donck.

Conclusie

Deze zienswijze wordt in zoverre gegrond verklaard dat, op basis van de gevoerde gesprekken met de gemeente, reclamant de verwachting mag hebben dat de 2 woningbouwcontingenten op zijn perceel kadastraal bekend Posterholt, sectie D, nr. 3497 en gelegen binnen het plangebied De Donck verplaatst kunnen worden naar een andere locatie binnen de kern Posterholt. Voor het overige wordt de zienswijze ongegrond verklaard. De zienswijze geeft verder geen aanleiding tot aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan.

Zienswijze 3Samenvatting zienswijze

Reclamant maakt bezwaar tegen het plan om de zijweg van de Burgemeester Geradtsstraat gedeeltelijk aan de openbaarheid te onttrekken in verband met de bouwplannen in het plangebied De Donck. Er is jaren niets gebeurd met dit plan. Mocht het bouwplan toch tot uitvoering gebracht worden dan verzoekt reclamant om de situatie nogmaals goed te bekijken, zodat zijn akkerland goed bereikbaar blijft. Reclamant maakt namelijk gebruik van grote landbouwmachines. Op het moment dat hij met dergelijke machines door de nieuwbouwuurt moet dan kunnen hier gevaarlijk situaties door ontstaan.

Antwoord gemeente

Het voorliggende ontwerpbestemmingsplan beoogt een agrarische bestemming voor de gronden gelegen binnen het plangebied. Als gevolg hiervan is het gedeeltelijk onttrekken van de betreffende zijweg aan de openbaarheid niet aan de orde. Voor het overige geldt dat wanneer het plan De Donck toch gerealiseerd wordt, bekeken dient te worden dat de gronden van reclamant bereikbaar blijven.

Conclusie

Deze zienswijze wordt ongegrond verklaard en geeft geen aanleiding tot aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan.

BIJLAGE 1

Heel, 18 december 2017

Gemeente Roerdalen
t.a.v. het College van Burgemeester & Wethouders
t.a.v. wethouder C.T.G. Wolfhagen
Postbus 6099
6077 ZH SINT ODILIENBERG

Betreft: Principe verzoek medewerking realisatie woningbouwplan bestemmingsplan
De Donck te Posterholt

Geachte heer Wolfhagen,

Ervan uitgaande dat u dit schrijven doorleidt naar college van B&W, hetvolgende;

Een aantal weken geleden heeft ondergetekende met u gesproken over zijn voornemen om onderhavige positie te verwerven. Terughoudendheid om te verwerven was gelegen in de publicatie van de Staatscourant van 22 februari 2017 waarin een vooraankondiging van wijziging van woonbestemming van het bestemmingsplan werd gepubliceerd.

U gaf duidelijk aan dat u twijfelde aan de actuele marktvraag naar woningen en bouwkavels in Posterholt. U waarschuwde mij nadrukkelijk vanuit uw ervaring. Tevens gaf u aan dat gemeente zeker medewerking zou verlenen aan een aanvraag omgevingsvergunning op basis van het vigerende bestemmingsplan.

Ik heb op basis van ons gesprek, advies van twee makelaars en gesprekken met meerdere potentiële beleggers voor huurwoningen besloten de positie te verwerven. Transport heeft reeds plaatsgevonden naar

De noodzaak tot wijziging bestemmingsplan is derhalve niet langer meer aanwezig. Enerzijds door overname van de gronden van de curator door ' en anderzijds door de gemeenteraad aangenomen motie d.d. 13 april 2017 waarin het college wordt opgeroepen om te stoppen met het verder afbouwen van bouwtitels en over te gaan tot het stimuleren van lokale woningbouw. Dit sluit ook volledig aan bij de recente publicaties over woningtekorten in Limburg. Door de overname van de gronden van de curator van het gefailleerde Nieuwe Borg is een einde gekomen aan een jarenlange periode van onduidelijkheid en stilstand ten aanzien van de uitvoerbaarheid en daadwerkelijke realisatie van het project.

Middels dit schrijven wil ik u informeren dat op korte termijn wil starten met verkoop van de bouwkavels en bouw van de woningen in dit project. De gedachte gaat uit naar de bouw van huurwoningen en goedkope koopwoningen. Ik verwacht medio januari 2018 de omgevingsvergunning voor de bouw van 14 huurwoningen in te dienen. Naast de reeds geplande 4 vrije sector bouwkavels zal dan nog 1 extra vrije sector bouwkavel worden gerealiseerd. De bouw van de huurwoningen start direct na verlenen omgevingsvergunning, dus medio 2018.

Aangezien de aanleg van (openbare) infrastructuur onderdeel uitmaakt van het project en voorts nog een klein perceel gemeentegrond binnen het plangebied is gelegen, verzoek ik u middels dit schrijven om het verzoek door te leiden aan het College om met over deze onderwerpen in overleg te treden om dienaangaande afspraken te maken, welke zonodig worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst. In dit overleg kunnen we dan samen ook het exacte programma (type, sector, prijsklasse, duurzaamheid, etc.) afstemmen.

Ik vertrouw erop u hiermede voldoende te hebben geïnformeerd en zie uw antwoord graag op korte termijn tegemoet. Uitkijkende naar een prettige en voorspoedige samenwerking!

Met vriendelijke groet,

BIJLAGE 2

Gespreksverslag 10 januari 2018, gemeentehuis Roerdalen, St. Odiliënberg inzake realisatie woningbouwplan De Donck te Posterholt

Aanwezig:

- Eigenaar 1
- Adviseur eigenaar 1
- Wethouder Chrit T.G. Wolfhagen (gemeente Roerdalen)
- Ambtenaar 1 (gemeente Roerdalen)
- Ambtenaar 2 (gemeente Roerdalen)

Een aantal marktpartijen hebben een bieding gedaan ten behoeve van de verwerving van de gronden gelegen ten zuiden van de Burgemeester Geradtsstraat te Posterholt ("De Donck"). De curator heeft de gronden gegund aan eigenaar 1 en het transport heeft reeds plaatsgevonden. Eigenaar 1 is voornemens op deze locatie 14 woningen te realiseren. De gedachte gaat uit naar de bouw van huurwoningen in het duurdere segment en goedkope koopwoningen. Naast de reeds geplande 4 vrije sector bouwkvavels zal 1 extra vrije sector bouwkvavel worden gerealiseerd. Het voornemen bestaat om op korte termijn te starten met de verkoop van de bouwkvavels. Verder is de verwachting om medio februari de aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen in te dienen. Eigenaar 1 is voornemens direct na de verlening van de omgevingsvergunning te starten met de bouw van de huurwoningen. Ten behoeve van de realisatie van het woningbouwplan is eigenaar 1 thans in gesprek met twee potentiële beleggers.

Wethouder Wolfhagen geeft gemotiveerd aan dat hij niet enthousiast is over de realisatie van het voornoemde woningbouwplan. Dit heeft hij niet alleen in een eerder gesprek met eigenaar 1 aangegeven, maar ook richting andere geïnteresseerden:

- In de regio is de "Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving" van kracht waarin de 7 Midden-Limburgse gemeenten zich hebben gecommitteerd om in de periode 2014-2017 40% van de overcapaciteit in de planvoorraad weg te nemen. Aangegeven wordt dat dit op twee manieren gebeurt. Allereerst door 'zachte' plannen weg te schrijven zonder procedure. Daarnaast door voor de 'harde' plannen een zogenaamde voorzienbaarheid te creëren en vervolgens het bestemmingsplan te wijzigen. Binnen dit kader is het uitgangspunt dat de goede plannen behouden blijven en de slechte plannen worden gesaneerd. Hierbij geldt dat voor de kernen binnen de gemeente Roerdalen in de Structuurvisie een kwantitatief kader is opgenomen gebaseerd op de toekomstige behoefte met betrekking tot volkshuisvesting. Verder geldt dat in de praktijk gebleken is dat in Posterholt deze behoefte aan woningbouw niet aanwezig is, waardoor het wegsaneren van bouwvolume wenselijk is. Ter illustratie verwijst wethouder Wolfhagen o.a. naar de verkoop van de kvavels/woningen in Borgerpark, de 8 seniorenwoningen aan de markt in Posterholt die zeer moeizaam is verlopen, en dat de gemeente in gesprek is met eigenaar 2 om zijn kvavels c.q. contingenten elders binnen de gemeente invulling te geven.
- Gewezen wordt ook op het gegeven dat de Burgemeester Geradtsstraat een decentrale ligging heeft. Door de ervaringen op de andere bouwlocaties worden kanttekeningen geplaatst bij de ruimtelijke wenselijkheid om op deze locatie het woningbouwplan te realiseren. Andere locaties sluiten beter aan op de kern en/of zijn inbreidingsplannen. Daarnaast is de locatie ver gelegen van voorzieningen, zoals een kleuter- en basisschool. Als gevolg hiervan is de locatie niet aantrekkelijk voor gezinnen met jonge kinderen. Herkenbosch is voor dergelijke doelgroepen bijvoorbeeld aantrekkelijker. Dit ondanks dat de woningen in Posterholt gemiddeld 10% goedkoper zijn. Verder is er sprake van een compactere kern (Posterholt is een lint), waardoor de voorzieningen op een kortere afstand zijn gelegen. Voor gezinnen met kinderen zijn dergelijke locaties aantrekkelijker.
- Voorts wordt aangegeven dat een aantal zaken nog geregeld dient te worden zoals de ontsluiting van het plangebied. Er zullen nog afspraken gemaakt moeten worden met betrekking tot de

aanleg van (openbare) infrastructuur en het perceel gemeentegrond dat binnen het plangebied is gelegen.

- De gemeente is bovendien in regionaal verband doende met een woonwensen onderzoek gezien de gewijzigde marktomstandigheden. Binnen dit kader worden op lokaal niveau tevens de woonwensen per kern onderzocht. De gemeente is in afwachting van dit onderzoek en deze resultaten. De gemeente realiseert zich dat de omstandigheden in de markt in de afgelopen tijd sterk gewijzigd zijn. Gesproken is onder meer over het tekort in huisvesting voor arbeidsmigranten, huurwoningen etc. Een en ander zal in voornoemd onderzoek belicht worden. Wethouder Wolfhagen benadrukt meerdere malen dat hij niet enthousiast is over het plan, maar dat de mogelijkheid bestaat om op grond van het geldende bestemmingsplan een aanvraag omgevingsvergunning in te dienen. Ook benadrukt hij meerdere malen dat het college voornemens is om op korte termijn de procedure voor de herziening van het bestemmingsplan op te starten en dat initiatiefnemer zelf een analyse van de risico's dient te maken.

Eigenaar 1 en adviseur eigenaar 1 hebben aangegeven op de hoogte te zijn van de publicatie in de Staatscourant van 22 februari 2017 van gemeente Roerdalen (vooraankondiging van de herbestemming van de onderhavige gronden in het geldende bestemmingsplan).

Ambtenaar 1 geeft aan dat het op grond van het geldende bestemmingsplan thans mogelijk is om een aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen in te dienen. Wanneer bij de gemeente een volledige en ontvankelijke aanvraag wordt ingediend dan moet de gemeente deze in behandeling nemen. Dit neemt echter niet weg dat het wenselijk is om de onderhavige locatie her te bestemmen.

Eigenaar 1 geeft aan op de hoogte te zijn van de plannen van de gemeente tot het herbestemmen van de locatie en geeft aan voornemens te zijn op zeer korte termijn een plan in te dienen en te starten met de bouw. Eigenaar 1 geeft aan dat de huizenmarkt omslaat en is van mening dat de behoefte aan woningbouw bestaat in Posterholt. Eigenaar 1 is voornemens binnen een aantal weken een plan in te dienen. Wethouder Wolfhagen geeft aan dat het aan de ondernemer is of deze het risico neemt, maar dat hij gezien de ervaringen van mening is dat de haalbaarheid van het woningbouwplan op deze locatie moeilijk is. Wethouder Wolfhagen zal niet van diens standpunt afstappen en op korte termijn zal de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan tot herbestemming van de onderhavige locatie gepubliceerd worden.

Hoe hiermee omgegaan wordt, is aan de ondernemer. Dit geldt ook voor de bijkomende risico's wanneer de ondernemer besluit een aanvraag omgevingsvergunning in te dienen. Eigenaar 1 respecteert de terughoudendheid van de wethouder vanuit marktperspectief, maar vindt het van belang dat de gemeente medewerking verleent aan realisatie van het plan. Eigenaar 1 geeft aan te begrijpen wat hem te doen staat, namelijk een aanvraag omgevingsvergunning indienen overeenkomstig de bepalingen van het geldende bestemmingsplan en geen woningen plannen op de gronden die in eigendom zijn van de gemeente. Eigenaar 1 geeft tot slot aan in goed overleg met de gemeente afspraken te willen maken over de beoogde invulling en onder andere de aanleg en mogelijke overdracht van infrastructuur. Eigenaar 1 is voornemens, na dit gesprek en goede onderlinge afstemming, zeer snel een omgevingsvergunning in te dienen.

BIJLAGE 3

De raad heeft kennis genomen van de nota van de commissie van toezicht op de bestuurskosten van de gemeente Roerdalen.

De raad heeft kennis genomen van de nota van de commissie van toezicht op de bestuurskosten van de gemeente Roerdalen.

De raad heeft kennis genomen van de nota van de commissie van toezicht op de bestuurskosten van de gemeente Roerdalen.

De raad heeft kennis genomen van de nota van de commissie van toezicht op de bestuurskosten van de gemeente Roerdalen.

De raad heeft kennis genomen van de nota van de commissie van toezicht op de bestuurskosten van de gemeente Roerdalen.

De raad heeft kennis genomen van de nota van de commissie van toezicht op de bestuurskosten van de gemeente Roerdalen.

De raad heeft kennis genomen van de nota van de commissie van toezicht op de bestuurskosten van de gemeente Roerdalen.

De raad heeft kennis genomen van de nota van de commissie van toezicht op de bestuurskosten van de gemeente Roerdalen.

De raad heeft kennis genomen van de nota van de commissie van toezicht op de bestuurskosten van de gemeente Roerdalen.

De raad heeft kennis genomen van de nota van de commissie van toezicht op de bestuurskosten van de gemeente Roerdalen.

De raad heeft kennis genomen van de nota van de commissie van toezicht op de bestuurskosten van de gemeente Roerdalen.

De raad heeft kennis genomen van de nota van de commissie van toezicht op de bestuurskosten van de gemeente Roerdalen.

De raad heeft kennis genomen van de nota van de commissie van toezicht op de bestuurskosten van de gemeente Roerdalen.

Onderwerp: De Donck Posterholt

Van:

Verzonden: woensdag 7 februari 2018 21:55

Aan:

CC:

Onderwerp: De Donck Posterholt

Beste ,

Op de eerste plaats van harte beterschap gewenst. We begrepen vandaag bij aanmelding voor onze bespreking dat je ziek bent. Alle begrip uiteraard.

Graag zouden we op korte termijn een overleg inplannen. Te meer, omdat ons twee geleden ingeplande overleg helaas door de gemeente afgezegd moest worden.

In Navolging van het verslag van de bespreking van 10 januari jl en onze opmerkingen verwoord in de mail van 24 januari jl willen we een aantal zaken bespreken:

- Zoals aangegeven hebben we 14 kavels verkocht aan . zal deze week de stukken indienen voor omgevingsvergunning en wenst op zo kort mogelijke termijn na verstrekken omgevingsvergunning starten met de bouw. Haar planning is medio Juni te starten met de bouw
- We zijn voornemens om binnen een maand te starten met de verkoop van de bouwkavels. Een aantal geïnteresseerden hebben zich al gemeld. Graag overleggen we over mogelijkheden van reclame-uitingen binnen de gemeente.
- Graag willen we met je afstemmen over de infrawerkzaamheden en de bijbehorende planning.

Met vriendelijke groet,

DISCLAIMER:

De informatie verzonden met dit emailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. Afzender staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden email, noch voor tijdige ontvangst daarvan. Afzender aanvaardt erop dat de vertrouwelijkheid van informatie verzonden per email niet gewaarborgd is.

The information contained in this communication is confidential and may be legally privileged. It is intended solely for the use of the individual or entity to whom it is addressed and others authorised to receive it. If you are not the intended recipient you are hereby notified that any disclosure, copying, distribution or taking any action in reliance on the contents of this information is strictly prohibited and may be unlawful. Sender is neither liable for the proper and complete transmission of the information contained in this communication nor for any delay in its receipt. Please note that the confidentiality of e-mail communication is not warranted.

BIJLAGE 4

Gespreksverslag 1 maart 2018, gemeentehuis Roerdalen, St. Odiliënberg inzake woningbouwplan De Donck te Posterholt

Aanwezig:

- Derde investeerder
- Koper 14 bouwkvavels
- Ambtenaar 1
- Ambtenaar 2
- Ambtenaar 3

Afwezig:

- Eigenaar – verhinderd (geen afmelding ontvangen)

Gesproken is over de stand van zaken aangaande de realisatie van woningbouwplan De Donck te Posterholt en de herbestemming van de onderhavige gronden.

Door de derde investeerder wordt aangegeven dat er enige tijd overheen is gegaan sinds het vorige gesprek, omdat het vervollgesprek niet door kon gaan. Ambtenaar 1 geeft aan dat er tijd was gereserveerd voor een overleg op 7 februari 2018. Dit was ook zo besproken met de secretaresse van eigenaar. Zij gaf aan dat het nog niet zeker was of alle partijen op 7 februari 2018 aanwezig konden zijn en dat ze nog terug zou bellen om het overleg te bevestigen. Dit is niet gebeurd.¹ Ambtenaar 1 is vervolgens ziek geworden. Door het feit dat de afspraak niet was bevestigd, stond deze niet in haar agenda en is bij partijen dus ook niet gemeld dat de afspraak niet door kon gaan.

Naar aanleiding van het feit dat de afspraak van 7 februari jl. niet door is gegaan, heeft eigenaar ambtenaar 1 op 7 februari jl. een e-mail gestuurd met de zaken die hij graag wilde bespreken. In deze e-mail deelde hij tevens mede dat in die week een aanvraag omgevingsvergunning ingediend zou worden. Voor zover bekend bij de gemeente is er nog geen aanvraag ingediend. De koper van de 14 bouwkvavels bevestigt dit en geeft aan bezig te zijn met de aanvraag omgevingsvergunning.

Ambtenaar 1 geeft aan dat tijdens het gesprek op 10 januari 2018 duidelijk is aangegeven dat de procedure voor de herziening van het bestemmingsplan op korte termijn opgestart zou worden. Op 28 februari 2018 is hiertoe het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. De koper van de 14 bouwkvavels geeft aan dat de architect had aangegeven dat er een ontwerpbestemmingsplan voor het plangebied op www.ruimtelijkeplannen.nl was geplaatst. Tevens geeft hij aan niet bekend te zijn met het overleg dat met dhr. Zuthof en de gemeente heeft plaatsgevonden op 10 januari jl. en de zaken die tijdens dit overleg zijn besproken.

Ambtenaar 1 verwijst naar aanleiding hiervan terug naar het gesprek dat heeft plaatsgevonden op 10 januari 2018 op het gemeentehuis Roerdalen met eigenaar en zijn adviseur, dhr. Wolfhagen (wethouder gemeente Roerdalen), ambtenaar 1n (gemeente Roerdalen) en ambtenaar 3 (gemeente Roerdalen). Tijdens dit gesprek is uitgebreid toegelicht dat de gemeente niet enthousiast is over de woningbouwontwikkeling op deze locatie en dat het college van burgemeester en wethouders op korte termijn de procedure zal opstarten voor de herziening van het bestemmingsplan. Tijdens dit gesprek van 10 januari jl. is tevens aangegeven dat de mogelijkheid bestaat om op grond van het geldende bestemmingsplan een aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen in te

¹ De derde investeerder heeft naar aanleiding van het concept gespreksverslag van 1 maart 2018 aangegeven dat de bespreking van 7 februari 2018 wel degelijk door de secretaresse van eigenaar en het bestuurssecretariaat is besproken en bevestigd. Verder geeft ze als reactie op het concept gespreksverslag van 1 maart 2018 aan dat eigenaar op 25 januari 2018 heeft verzocht om telefonisch contact. De secretaresse van eigenaar kreeg meermaals te horen dat ambtenaar 1 ziek was, hetgeen volgens de derde investeerder verklaart dat ambtenaar 1 niet in de gelegenheid was om te reageren.

dienen. Wanneer tijdig een volledige en ontvankelijke aanvraag zou worden ingediend zou de gemeente deze in behandeling moeten nemen. Daarnaast is in het betreffende gesprek duidelijk aangegeven dat het aan de initiatiefnemer zelf is om een analyse van de risico's te maken. Eigenaar heeft toen aangegeven te begrijpen wat hem vanuit zijn positie te doen staat, namelijk een aanvraag omgevingsvergunning indienen overeenkomstig de bepalingen van het geldende bestemmingsplan en geen woningen plaatsen op de gronden binnen het plangebied die nog in eigendom van de gemeente zijn. Aangegeven is dat eigenaar op zeer korte termijn (medio februari) een aanvraag omgevingsvergunning zou indienen.

De derde investeerder geeft aan dat eigenaar dit wilde doen na afstemming met de gemeente en dat de gemeente zou hebben aangegeven het traject van herbestemming pas door te zetten na gereedkomen beoordelen en bespreken uitkomsten van het behoefte onderzoek.² Ambtenaar 1 verwijst in verband hiermee naar de inhoud van het gespreksverslag van 10 januari 2018. Er wordt door de derde investeerder aangestipt dat de achterliggende gedachte van het herbestemmen van deze locatie is dat er geen behoefte zou bestaan. Deze behoefte bestaat er volgens de derde investeerder wel, aangezien de koper van de 14 bouw kavels op onderhavige locatie 14 woningen wil realiseren: 14 woningen waarvoor een bouwgarantie is uitgesproken en die mogelijk voor verkoop, maar anders zeker voor verhuur gegarandeerd gerealiseerd zullen worden. Start bouw is direct na vaststelling omgevingsvergunning. Ambtenaar 1 geeft aan dat er tijdens het gesprek van 10 januari 2018 ook nog op andere wijze over behoefte is gesproken. Allereerst is in het verleden gebleken dat de verkoop van woningen/bouw kavels in Posterholt zeer moeizaam is verlopen. Daarnaast heeft de Burgemeester Geradtsstraat een decentrale ligging waardoor er kanttekeningen geplaatst worden bij de ruimtelijke wenselijkheid om op deze locatie het woningbouwplan te realiseren. Andere locaties sluiten beter aan op de kern en/of zijn inbreidingsplannen. Daarnaast zijn de doelgroepen gezinnen met jonge kinderen. Posterholt kent een lintbebouwing waardoor de locatie verder is gelegen van voorzieningen. Andere locaties (zoals Herkenbosch) zijn voor dergelijke doelgroepen aantrekkelijker.³

Ambtenaar 1 legt uit dat er nog steeds een aanvraag omgevingsvergunning kan worden ingediend, maar dat een aanhoudingsplicht geldt wanneer er geen sprake is van een weigeringsgrond. De koper van de 14 bouw kavels geeft aan de aanvraag omgevingsvergunning binnenkort evengoed in te gaan dienen. Eigenaar zal een zienswijze indienen. Het concept bouwplan heeft echter ook betrekking op het perceel gemeentegrond dat binnen het plangebied is gelegen. Hij zal het bouwplan hierop aanpassen en dus geen woning projecteren op de gronden van de gemeente.⁴

De derde investeerder licht toe dat zij, ondanks dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd, graag met de gemeente afspraken wilde maken over de beoogde invulling en onder andere de aanleg en mogelijke overdracht van infrastructuur, zodat afhankelijk van deze uitkomsten verkaveld kon worden. Binnen dit kader wil zij tevens de overdracht van de gemeentelijke eigendommen binnen het plangebied bespreken.

Ambtenaar 1 geeft aan dat tijdens de bestemmingsplanprocedure geen onderhandelingen zullen plaatsvinden over de gemeentelijke grondeigendommen in het plangebied. Mocht naar aanleiding

² De derde investeerder geeft hierbij als reactie op het concept gespreksverslag van 1 maart 2018 aan dat het hun bevreemd dat de gemeente het traject ziet als een soort race tegen de klok en dat wel of niet maken en doorgaan van afspraken een juridisch karakter lijken te krijgen. Dit zou niet zo mogen zijn in hun ogen en is zeker nooit hun perceptie en intentie geweest.

³ De derde investeerder geeft naar aanleiding van het concept gespreksverslag van 1 maart 2018 aan dat wethouder Wolkhof cq ambtenaar 1 in het overleg van 10 januari jl. heeft aangegeven dat er in de kern Posterholt geen behoefte zou zijn en dat ze de contingenten zouden willen verplaatsen naar andere kernen in de gemeente Roerdalen, bijvoorbeeld Herkenbosch. Noot: de derde investeerder was niet aanwezig bij het overleg d.d. 10 januari jl.

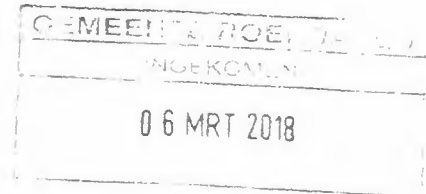
⁴ Noot van de derde investeerder naar aanleiding van het concept gespreksverslag van 1 maart 2018: "Op aangeven en advies van gemeente hebben wij besloten om bij aanvraag omgevingsvergunning NIET op grond van de gemeente het plan te willen realiseren".

van bijvoorbeeld een ingediende zienswijze/beroep bij de Raad van State blijken dat het nieuwe bestemmingsplan geen doorgang kan vinden dan kan een nieuw overleg ingepland worden om hier over te praten. Wel is het doen van een sloopmelding mogelijk ten aanzien van bebouwing binnen het plangebied. Ook kunnen de uitgangspunten met betrekking tot de infrastructuur aangeleverd worden. De derde investeerder vraagt binnen dit kader of de gemeente Roerdalen een lijst met voorwaarden heeft met betrekking tot de infrastructuur. Aangegeven wordt dat hieromtrent geen regelgeving bestaat, maar dat ambtenaar 2 een document zal toesturen met hierop enkele uitgangspunten om op te letten (o.a. norm verlichting, bereikbaarheid e.d.). Hij raadt aan om een vervolgspraak te maken met een ingenieursbureau. Voor nadere vragen over de mogelijkheden aangaande bouwwerken zal dhr. Boonen contact opnemen met de MER OD.

ZIENSWIJZEN

Heel, 5 maart 2018

Gemeente Roerdalen
T.a.v. het college van B&W
Postbus 6099
6077 ZH St. Odiliënberg



Betreft: zienswijze tegen ontwerp bestemmingsplan woningbouwlocatie De Donck te Posterholt

Geacht college,

Met dit schrijven wil ik reageren op het collegebesluit van 20 februari jl. en het daaropvolgend gepubliceerde ontwerp bestemmingsplan De Donck te Posterholt.

Als eigenaar van de betreffende percelen is mijn belang u afdoende duidelijk. Ik heb einde 2017 het besluit tot koop van deze woningbouwlocatie genomen na een zorgvuldige analyse van de met uw wethouder Wolfhagen gevoerde besprekingen, de openbare besluiten van uw gemeenteraad aangaande de actuele planvoorraad woningbouw en stimulatie van nieuwe woningbouw in de kernen en op basis van mijn kennis van de markt.

Na aankoop ben ik in gesprek geraakt met uw gemeente over de bouw van woningen op de woningbouwlocatie de Donck en heb ik vervolgens juist op aangeven van ambtenaren, wethouder en in overeenstemming met de wens van uw Gemeente een partner gecontracteerd die 14 zo spoedig als mogelijk wenst te starten met de bouw van 14 huurwoningen op deze woningbouwlocatie. De overige gronden wens ik te gaan verkopen als 5 particuliere woningbouwkavels, waarvoor intussen door meerdere potentiële kopers duidelijke interesse is getoond.

Onderstaand zal ik u nader toelichten dat ik uw voornoemde besluit tot bestemmingswijziging geenszins kan begrijpen, en dit:

- niet op basis van het genomen raadsbesluit van 13 april 2017 waarin de voltallige raad een zeer duidelijke motie heeft aangenomen waarin duidelijk wordt gesteld dat in Roerdalen meer bouwtitels zijn afgebouwd dan nodig volgens de regionale Structuurvisie uit 2014;
- niet op basis van de actuele marktsituatie die sterk veranderd is ten opzichte van enkele jaren geleden hetgeen ook door uw gemeente duidelijk wordt erkend;
- niet op basis van het feit dat het door de gemeenteraad aan uw college in april 2017 gevraagde onderzoek naar herziening van de achterhaalde beleidsmaatregel compensatie woningbouwinitiatieven gemeente Roerdalen (2015) nog steeds niet is afgerond (opdracht gemeenteraad was voor november 2017);
- niet op basis van het feit dat in uw collegebesluit en in het voorontwerp bestemmingsplan wordt verwezen naar een achterhaalde regionale Structuurvisie uit 2014 die de planperiode 2014 – 2017;

- niet op basis van het belang van de gemeente Roerdalen, met name de kern Posterholt en haar inwoners waarbij duidelijk sprake is van een grote behoefte aan lokale woningbouw, met name wat betreft huurwoningen;

Uit dit schrijven zal u duidelijk blijken dat ik van mening ben dat ik als ondernemer en initiatiefnemer niet behandeld ben geworden zoals dat van een gemeentebestuur verwacht mag worden. Het komt mij zelfs voor dat uw handelswijze in strijd is met de besluitvorming van uw gemeenteraad, niet in het belang is van de inwoners van uw Gemeente en voorts indruist tegen de beginselen van behoorlijk bestuur.

Uw actie dreigt mij en andere betrokken partijen een grote schade te berokkenen. Een schade die voor mij op basis van de gevoerde gesprekken, openbare besluiten en documenten zeer zeker niet voorzienbaar was en die, mocht u desondanks de bestemmingsplanwijziging doorzetten, op uw Gemeente verhaald zal worden.

Naar ik hoop en verwacht zal dit schrijven er alsnog toe leiden dat uw College zal besluiten om het ter visie gelegde ontwerpbestemmingsplan in te trekken zodat de bestaande woningbouwbestemming op de woningbouwlocatie De Donck gehandhaafd zal blijven en ik samen met mijn partner op korte termijn alsnog kan overgaan tot de realisatie van het project waaronder begrepen de bouw van de genoemde 14 huurwoningen.

Onderstaand treft u in chronologische volgorde een nadere toelichting aan op mijn standpunt.

Door uw College wordt op 22 februari 2017 een vooraankondiging gepubliceerd in de Staatscourant waarin kennis wordt gegeven van een mogelijke wijziging op termijn van het bestemmingsplan voor de woningbouwlocatie De Donck. De enige reden die hiervoor door uw College wordt opgegeven is letterlijk te lezen in uw besluit: "Realisering van deze bestemming blijkt echter op kortere en middellange termijn niet te verwachten." Niet te begrijpen is waarom uw College in februari 2018 toch overgaat tot een wijziging van het bestemmingsplan terwijl u op de hoogte bent van de aankoop van de locatie door in november 2017 met bijbehorende plannen om daadwerkelijk binnen enkele maanden over te gaan tot realisatie van het bouwplan met bouw van 14 huurwoningen. Immers, de voornoemde reden is volledig achterhaald vanaf de datum dat ik mij met mijn concrete bouwplannen heb gemeld bij uw wethouder Wolfhagen.

Uw College brengt de gemeenteraad in de vergadering van 13 april 2017 op de hoogte van de actuele planvoorraad van woningbouwplannen in de Gemeente Roerdalen. Op de voor de raadsleden bij de stukken gevoegde planvoorraadlijst blijft het aantal bouwtitels voor de woningbouwlocatie De Donck gehandhaafd op 21 (planvoorraad 2015: 21 – planvoorraad 2017: 21). Op geen enkele wijze brengt u de Gemeenteraad op de hoogte van uw voornemen tot reductie van 21 bouwtitels voor de woningbouwlocatie De Donck. U houdt deze informatie dus achter voor de Gemeenteraad.

Gezien het feit dat diezelfde planvoorraadlijst een reductie van 176 bouwtitels laat zien (planvoorraad 2017 versus 2015) en gezien het feit dat volgens de regionale Structuurvisie uit 2014 de Gemeente Roerdalen maar 140 bouwtitels diende te reduceren, werd uw College tijdens die zelfde raadsvergadering oor de voltallige Gemeenteraad opgeroepen om te stoppen met het verder reduceren van bouwtitels. Eerst diende uw College een onderzoek uit te voeren of, ter stimulatie van lokale woningbouw, de beleidsregel compensatie woningbouwinitiatieven gemeente Roerdalen (2015) kan worden herzien. Uw college diende de Gemeenteraad hiervan voor november 2017 verslag te doen.

In de raadsadviescommissie van 4 september 2017 geeft wethouder Wolfhagen aan dat de termijn van november 2017 niet wordt gehaald en dat eerst gewacht wordt op de uitkomsten van een regionaal behoefteonderzoek.

Op 18 december 2017 heeft uw College per brief op de hoogte gebracht van haar concrete bouwplannen voor de woningbouwlocatie De Donck en uw College verzocht, feitelijk zelfs omwille van dezelfde redenen als uw Gemeenteraad, om de voorgenomen wijziging van de woningbouwbestemming van de woningbouwlocatie De Donck (met gelijktijdige reductie van de 21 woningbouwtitels) niet verder tot uitvoering te brengen. In plaats daarvan werd gevraagd om in overleg te treden om tot concrete afspraken te komen over de realisatie van het bouwplan. Op deze brief heeft uw College nimmer geantwoord.

Wel heeft er op 10 januari jl. een overleg plaatsgevonden met wethouder Wolfhagen en mevrouw Meuwissen waarin:

- Wethouder Wolfhagen duidelijk heeft aangegeven toch voornemens te blijven om de voorgenomen herbestemming van De Donck door te zetten doch wel eerst te wachten op de resultaten van het lopende woningbehoefteonderzoek;
- de Gemeente onderkende dat er sprake is van een sterk veranderde woningmarkt met een duidelijke behoefte aan lokale woningbouw;
- de Gemeente aangaf dat de andere grondeigenaar van de woningbouwlocatie De Donck (de heer) net 2 bouwtitels) op een andere locatie binnen de gemeente Roerdalen wordt gecompenseerd met bouwtitels ter compensatie van het herbestemmen van zijn 2 bouwtitels locatie in de Donck.

In mijn mail van 24 januari heb ik gereageerd op het concept verslag van 10 januari dat door de Gemeente was opgesteld. In deze mail heb ik tevens de partner voor de huurwoningen kenbaar gemaakt en aangegeven dat we na overleg en afstemming met de Gemeente direct de aanvraag voor de omgevingsvergunning wilden gaan indienen aangezien start bouw is voorzien voor juli 2018.

De vervolgspraak was gepland op 29 januari, doch deze werd afgezegd vanwege ziekte van mevrouw I . De nieuwe afspraak werd dan ingepland op 7 februari en werd bevestigd door het secretariaat van de Gemeente Roerdalen. Op de datum van de afspraak was ik samen met de partner voor de 14 huurwoningen (de heer) aanwezig op het gemeentehuis. Na een half uur wachten en contact van de teleoniste met de collega's van mevr. I werd medegedeeld dat men vergeten was te melden dat mevr. I ziek was. Ook deze afspraak kon helaas weer niet doorgaan.

Uiteindelijk werd de afspraak voor maandag 26 februari door de gemeente zelf weer opnieuw ingepland, echter werd op dezelfde dag weer verplaatst naar donderdag 1 maart. In deze bespreking werden we onaangenaam verrast met de mededeling dat het ontwerp bestemmingsplan voor de Donck intussen in de Staatscourant van 28 februari was gepubliceerd.

Gezien de vorenstaande uiteenzetting die grotendeels is terug te voeren op feiten en publicaties, mag het uw College duidelijk zijn dat wij door deze onbegrijpelijke actie volledig werden verrast en dat onze teleurstelling over de handelwijze van de Gemeente groot is. Ik wil niet geloven dat u uw wethouder ons bewust aan het lijntje heeft gehouden de afgelopen maanden en dat uw ambtenaren afspraken tot overleg bewust hebben uitgesteld.

Ik vraag mij wel af waarom:

1. uw College zo'n haast heeft gehad om op deze wijze een onzorgvuldig besluit te nemen, zelfs zonder nadere afstemming met belanghebbende terwijl zulks duidelijk aan ons werd toegezegd?

2. uw College dan geen antwoord heeft gegeven op mijn schrijven van 18 december jl. terwijl het kennelijk al vanaf het begin duidelijk was dat u ondanks de gewijzigde omstandigheden de aangekondigde bestemmingsplanwijziging zou doorzetten?
3. uw College een dergelijk besluit heeft genomen, nu dit besluit ingaat tegen het besluit als genomen in april 2017 door uw gemeenteraad?
4. uw College bewust zo onzorgvuldig heeft gehandeld aangezien het juist zorgvuldig zou zijn geweest om geen verdere acties in deze te nemen en intussen te wachten op de resultaten van het woningmarktonderzoek en die vervolgens ter kennis te brengen aan de Gemeenteraad?
5. uw College kennelijk wel de gemeenteraad langer wil laten wachten op de herziening van de beleidsregel uit 2015 ter stimulering van lokale woningbouw (uitgesteld vanaf oktober 2017 tot) en intussen wel met de nodige haast gewoon verder gaat met het onnodig extra reduceren van bouwtitels door het wegbestemmen van de woningbouwlocatie de Donck?
6. uw College geen medewerking wil geven aan de realisatie van 14 huurwoningen, nu uw Gemeente zelf heeft erkend dat er grote behoefte is aan met name woningen voor arbeidsmigranten en aan huurwoningen (de woningcorporaties bouwen immers ook al jaren niet meer in de kernen)?
7. uw College kennelijk wel compensatieafspraken heeft gemaakt met de andere grondeigenaar in het plangebied en hierover niet eens met heeft gesproken?

In mijn beleving komt het de leefbaarheid van de kern Posterholt zeer ten goede indien het plan De Donck conform de huidige woonbestemming wordt gerealiseerd. Zeker nu daar thans sprake is van de realisatie van 14 huurwoningen. De enige redenen voor de bestemmingswijziging is immers niet langer aanwezig.

Ik heb dan ook besloten om samen met mijn partner de omgevingsvergunning passend binnen de huidige bestemming in te dienen. Ik ga ervan uit dat, gezien de in deze zienswijze genoemde argumentatie, u als College alsnog zult besluiten om het ter visie gelegde ontwerp bestemmingsplan voor de woningbouwlocatie de Donck in te trekken en de aanvraag omgevingsvergunning in behandeling zult nemen, zodat nog voor de zomervakantie van 2018 gestart kan worden met de bouw van de huurwoningen.

Tot slot wil ik uw College erop wijzen dat, mocht u besluiten om de aangekondigde bestemmingsplanwijziging toch door te zetten, dat u doelbewust een aanzienlijke schade zult toebrengen aan de belangen van en andere betrokken partijen. Voor deze schade bent u als Gemeente aansprakelijk en u zult deze dan ook dienen te vergoeden. Deze schade- en kostenpost zult u en de Gemeenteraad in elk geval mee moeten nemen in uw uiteindelijke besluitvorming.

Doch ik vertrouw erop dat uw College alsnog bereid is om tot uitvoering van het woningbouwplan de Donck over te gaan en daartoe met ons in overleg te treden. Uiteraard ben ik graag bereid om een en ander in een gesprek aan uw College nader toe te lichten.

Voor de zorgvuldigheid stuur ik de Gemeenteraad ook een kopie van dit schrijven.

Hoogachtend,

A handwritten signature consisting of a horizontal line with two vertical strokes crossing it, resembling a stylized 'H' or a simple signature.

V

Heel, 9 april 2018

Gemeente Roerdalen
T.a.v. het college van B&W
Postbus 6099
6077 ZH St. Odiliënberg

Betreft: aanvullende zienswijze tegen ontwerp bestemmingsplan woningbouwlocatie De Donck te Posterholt

Geacht College,

In dit onderhavige schrijven treft u onze aanvullende zienswijze aan tegen het collegebesluit van 20 februari jl. en het daaropvolgend gepubliceerde ontwerp bestemmingsplan De Donck te Posterholt. Gelieve dit schrijven te beschouwen als aanvulling op hetgeen reeds werd gesteld in ons schrijven van 5 maart jl.

In de pers zijn de afgelopen weken een aantal berichten verschenen over de ontstane commotie rondom de voorgenomen bestemmingsplanwijziging aangaande de woningbouwlocatie De Donck. Wethouder Wolfhagen heeft in de gemeenteraadsvergadering een aantal punten als genoemd in de krantenartikelen geprobeerd te weerleggen. Met name wat betreft de ontstane indruk als zou de Gemeente Roerdalen niet correct hebben gehandeld jegens de eigenaar van de gronden van woningbouwlocatie De Donck. In het lokale krantje 'Roerdalenbericht' van 28 maart jl. geeft wethouder Wolfhagen naast zijn eerdere mondelinge uiteenzetting in de afgelopen gemeenteraadsvergadering ook nog een schriftelijke toelichting.

Echter, de toelichting van de wethouder versterkt juist de in de krantenartikelen ontstane indruk dat de Gemeente Roerdalen in dit dossier niet correct handelt jegens de eigenaar van de gronden. De wethouder verdraait de feiten en laat bewust relevante zaken en besluitvorming buiten beschouwing. Maar bovenal geeft de wethouder nu zeer duidelijk aan dat de voorgenomen bestemmingsplanwijziging om een andere reden plaatsheeft dan als genoemd in de vooraankondiging van de bestemmingsplanwijziging in de Staatscourant van 22-2-2017. Hij verschuilt zich daarvoor zelfs achter het argument van de leefbaarheid van de kern Posterholt.

Onderstaand zal ik een en ander nader tellichten.

De wethouder stelt allereerst in dit bericht dat de Gemeente Roerdalen op grond van de in 2014 vastgestelde Structuurvisie Wonen Zorg en Woonomgeving Midden-

Limburg verplicht zou zijn om 40% van de woningbouwplannen te schrappen. Zoals uitvoerig uiteengezet in ons schrijven van 5 maart jl. is dit een volstrekt achterhaald argument. Niet alleen is de structuurvisie zelf achterhaald (in 2018 wordt immers de nieuwe structuurvisie vastgesteld), ook de aan deze structuurvisie ten grondslag liggende prognose voor de huishoudensontwikkeling uit 2013 is aantoonbaar achterhaald. De Gemeente Roerdalen heeft dit zelf ook onderkend en in september 2017 besloten om (op aandringen van de Gemeenteraad) vanwege de veranderde woningmarkt een actueel woonbehoefteonderzoek uit te laten voeren. Ook de Provincie Limburg heeft in januari 2018 bekend gemaakt dat Gemeentes meer ruimte krijgen voor woningbouw om aan die gewijzigde behoefte (meer vraag) te kunnen voldoen.

Op de tweede plaats heeft de Gemeenteraad op 13 april 2017 vastgesteld dat binnen de Gemeente Roerdalen reeds ruimschoots werd voldaan aan de verplichting uit de structuurvisie voor het terugdringen van de planvoorraad woningbouw met 40%. De lijst met de geactualiseerde planvoorraad werd in deze raadsvergadering vastgesteld. Op deze lijst staat de woningbouwlocatie De Donck niet opgenomen als plan dat geheel of gedeeltelijk geschrapt is of moet worden.

De Gemeenteraad heeft het College in deze vergadering zelfs opgedragen om te stoppen met het verder terugdringen van de planvoorraad woningbouw en eerst te onderzoeken wat de actuele behoefte is en hoe de lokale woningbouw juist weer gestimuleerd kan worden. Dit besluit van de Gemeenteraad van d.d. 13-4-2017 is van een latere datum dan het Collegebesluit aangaande de bestemmingsplanwijziging d.d. 22-2-2017. Het verder doorzetten van de bestemmingsplanwijziging is dus geen opdracht van de Gemeenteraad. Integendeel zelfs!

De wethouder stelt daarenboven dat meespeelt in het besluit om de 21 bouwpercelen De Donck te schrappen: *'het feit dat de gemeente bezig is met het opknappen van de kern van Posterholt'*. Hiervoor zijn kennelijk woningbouwcontingenten nodig, die de Gemeente dan aan een ontwikkelaar wil toekennen zodra deze vrijkomen door het schrappen van de 21 bouwpercelen van De Donck van de andere ontwikkelaar (in deze).

Deze thans genoemde reden is echter totaal anders dan de reden als opgenomen in de vooraankondiging van de bestemmingsplanwijziging in de Staatscourant van 22-2-2017 namelijk: Op grond van het geldende bestemmingsplan kan het genoemde gebied worden ontwikkeld voor woningbouw. Realisering van deze bestemming blijkt echter op kortere en middellange termijn niet te verwachten. Om deze reden acht de gemeente het niet meer wenselijk de mogelijkheden voor woningbouw te continueren. In het nieuwe bestemmingsplan zullen de thans bestaande mogelijkheden voor woningbouw derhalve worden wegbestemd. Met andere woorden, op grond van de vooraankondiging was het meer dan aannemelijk dat indien op de locatie De Donck woningbouw op korte (minder dan 1 jaar) / middellange termijn (1 tot 3 jaar) gerealiseerd zou worden, dat er dan geen reden meer zou zijn voor het aangekondigde wegbestemmen van de bestemming woningbouw. Wij hebben ons reeds in november 2017 bij uw Gemeente gemeld met de mededeling dat het woningbouwplan De Donck op korte termijn gerealiseerd zal worden.

Tot slot nog het vermeende argument van de leefbaarheid en de belofte aan de inwoners van Posterholt. In onze beleving komt het de leefbaarheid van de kern Posterholt juist zeer ten goede indien het plan De Donck conform de huidige woonbestemming wordt gerealiseerd. Zeker nu daar thans sprake is van de realisatie van 14 huurwoningen. Wij verwijzen uw Gemeente graag naar het 'Verslag toekomstgesprek 20 april 2017' waarin u onder het thema 'Leefbaarheid ruimtelijk' expliciet beloofd om te bouwen voor doelgroepen (50+ en starters) in alle dorpen en om meer huurwoningen te bouwen. Het woningbouwplan De Donck is, getuige ook de onlangs ingediende aanvraag omgevingsvergunning voor deze 14 woningen, volledig in lijn met deze belofte en draagt dus conform uw eigen beleid aantoonbaar bij aan de leefbaarheid in de kern Posterholt.

Naast het bovenstaande blijft het bovendien zeer vreemd en in onze ogen onzorgvuldig en op punten zelfs onbehoorlijk dat:

- uw College nimmer heeft gereageerd op de brief van _____ d.d. 18-12-2017 waarin om uw medewerking aan realisatie van het bouwplan werd verzocht;
- uw College de handreiking van de Provincie Limburg om met Gemeente en _____ in gesprek te gaan over de realisatie van dit bouwplan tot op heden heeft genegeerd;
- uw College weigert om met _____ over de realisatie van dit bouwplan aan tafel te gaan met de mededeling "geen behoefte aan een gesprek";
- wethouder Wolfhagen, naar wij hebben vernomen, kennelijk wel met de andere grondeigenaar van het bouwplan De Donck voorafgaand aan de vooraankondiging in februari 2017 van de bestemmingsplanwijziging in overleg is getreden en daarbij compensatieafspraken heeft gemaakt;
- wethouder Wolfhagen in januari jl. nog heeft aangegeven alvorens het proces van de mogelijke bestemmingsplanwijziging voort te zetten, eerst de resultaten uit het door de Gemeenteraad gevraagde woningbehoefteonderzoek af te wachten;

Wij gaan ervan uit dat, gezien de in onderhavige en voorgaande zienswijze genoemde argumentatie, u als College alsnog zult besluiten om het ter visie gelegde ontwerp bestemmingsplan voor de woningbouwlocatie de Donck in te trekken en de aanvraag omgevingsvergunning in behandeling zult nemen, zodat nog voor de zomervakantie van 2018 gestart kan worden met de bouw van de huurwoningen.

Mocht u als College desondanks besluiten om de aangekondigde bestemmingsplanwijziging voor de Donck in weerwil van genoemde argumenten, van het standpunt van uw eigen gemeenteraad, van het standpunt van de Provincie Limburg en tegen de actuele woningmarktomstandigheden in, toch door te zetten, dan willen wij u erop wijzen dat u de bestemming dan dient terug te wijzigen in de bestemming die van kracht was voordat middels de wijzigingsbevoegdheid de woningbouwbestemming werd vastgesteld in 2008. Dit betreft de bestemming 'supermarkt' met toevoeging 'de wijzigingsbevoegdheid naar wonen' conform het bestemmingsplan Kern Posterholt 2000.

Immers, in het door u genoemde Collegebesluit (gepubliceerd als vooraankondiging in de Staatscourant) wordt enkel melding gemaakt van het wijzigen van de bestemming woningbouw (wegbestemmen). Niet vermeld is welke bestemming uw College daarvoor in de plaats wil laten terugkomen. Aannemelijk dus dat dit de bestemming zal zijn zoals die er was voorafgaand aan de huidige bestemming.

En dus niet agrarisch zoals opgenomen in het voorliggende voorontwerp bestemmingsplan.

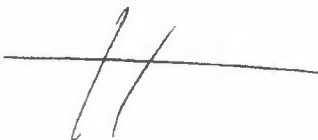
Wij wijzen u erop dat, indien uw College de voorgenomen bestemmingsplanwijziging voor de De Donck onverhoopt toch wenst door te zetten, de alsdan door u in te dienen claim voor schadevergoeding en/of beroep op planschade dus niet enkel gebaseerd zal worden op de bestemming wonen, maar mogelijk ook op de bestemming supermarkt en daardoor zelfs nog substantieel hoger kan uitvallen dan de thans geraamde schade van circa €1,1 miljoen.

Voor zover u ervan uitgaat dat door de vooraankondiging van 22 februari 2017 sprake zou zijn van voorzienbaarheid waardoor de hoogte van de door uw Gemeente aan [] te betalen (plan)schadevergoeding beperkt zal zijn, dan hebben wij u naar onze mening in dit schrijven voldoende inzicht gegeven waarom van enige voorzienbaarheid aan de zijde van [] geen sprake is.

Zowel u als de Gemeenteraad zal bij de afweging omtrent de definitieve besluitvorming over de bestemmingsplanwijziging met deze schade- en kostenpost in elk geval rekening moeten houden.

Doch ik vertrouw er nog steeds op dat uw College en of uw Gemeenteraad alsnog bereid is om tot uitvoering van het woningbouwplan de Donck over te gaan en de aangekondigde bestemmingsplanwijziging stop te zetten. Uiteraard ben ik graag bereid tot nader overleg en toelichting.

Voor de zorgvuldigheid stuur ik de Gemeenteraad ook een kopie van dit schrijven.




arvalis

Arvalis

Steegstraat 5
6041 EA RoermondPostbus 1257
6040 KG RoermondTelefoon 06-22616589
Fax 0475-355777www.arvalis.nl
pjoosten@arvalis.nl

AANTEKENEN
Gemeenteraad van Roerdalen
Postbus 6099
6077 ZH SINT ODILIËNBERG

Datum 9 april 2018
Betreft Zienswijze ontwerp-bestemmingsplan De Donck Posterholt
Ons kenmerk 702045.PJ.20180405
Uw kenmerk

Geachte leden van de Gemeenteraad,
Tot mij hebben zich gewend, onze cliënten:

Ontwerp-bestemmingsplan De Donck Posterholt

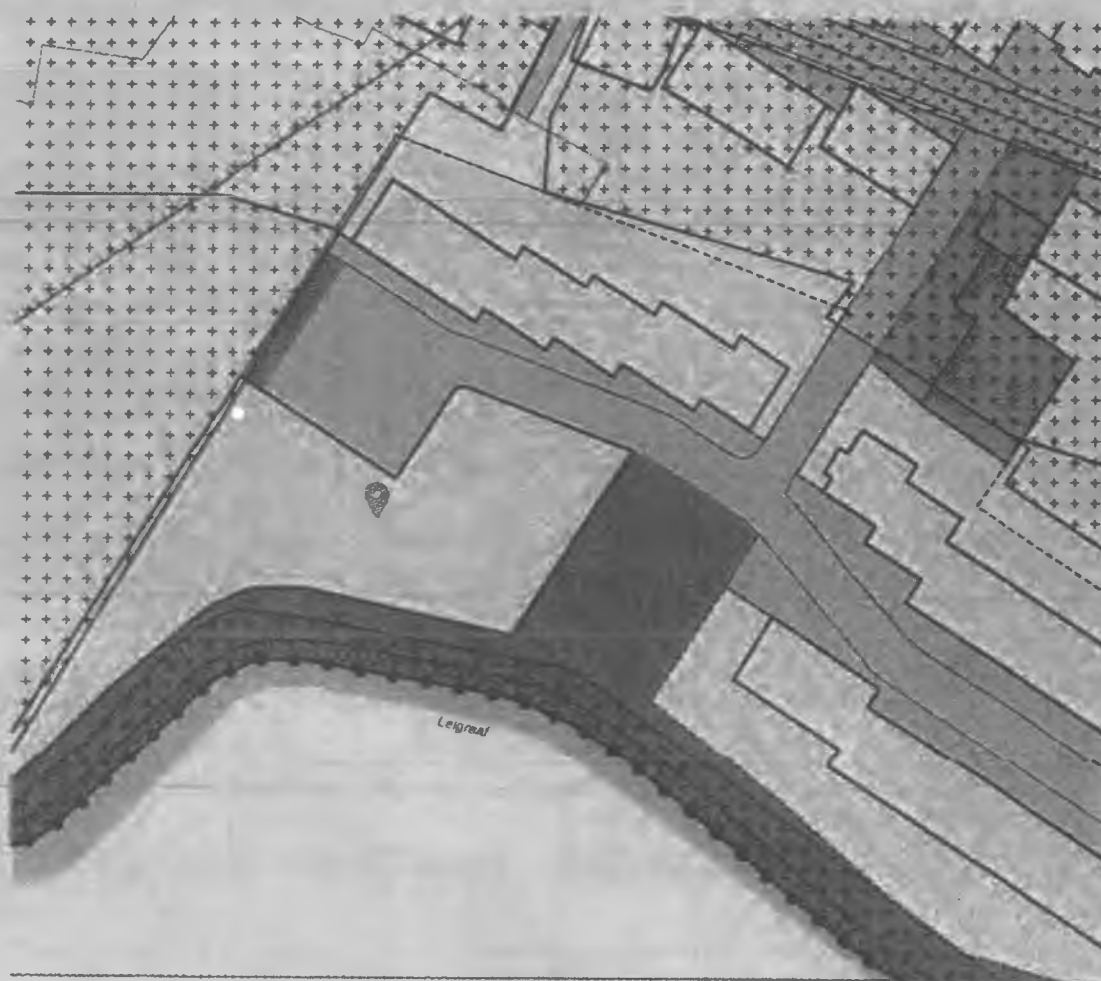
Cliënten hebben kennis genomen van het ontwerp-bestemmingsplan De Donck Posterholt zoals dit thans ter inzage is gelegd. Cliënten zien hierin aanleiding tot het indienen van de navolgende zienswijze.

Zienswijze

De zienswijze van cliënten is gebaseerd op de navolgende gronden, feiten en/of omstandigheden.

arvalis

[redacted] (zie aanhef onder 1) is via [redacted] (zie aanhef onder 2) eigenaar van gronden met een tweetal bouwlocaties/wooncontingenten aan de Burgemeester Geradtsstraat te Posterholt. Deze bouwlocaties zijn gelegen binnen het bestemmingsplan 1^e herziening kernen Roerdalen en zijn daar bestemd als Wonen. Ter plekke zijn twee woningen toegestaan. Cliënten verwijzen naar bijgevoegde situatietekening (blauwe pijl).



Over Ruimtelijkeplannen.nl Release notes

[redacted] alsook diens B.V. hebben ieder van de zonen van eerstgenoemde één van de bouwlocaties/wooncontingenten toegezegd zodra deze in



arvalis

ontwikkeling zouden komen. De zonen zijn [redacted] (zie aanhef onder 3) en [redacted] (zie aanhef onder 4).

Een van die beide zonen, [redacted], is eigenaar van een perceel grond gelegen aan de Holsterweg te Posterholt.

In de bekendmaking van de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan De Donck Posterholt alsook in de toelichting behorend tot het ontwerp-bestemmingsplan is vermeld dat op 22 februari 2017 een vooraankondiging is gepubliceerd, waarin is kenbaar gemaakt dat wanneer geen start wordt gemaakt met de bouw van woningen in het plangebied "De Donck" begin 2018 een bestemmingsplan in procedure zal worden gebracht om de bestaande mogelijkheden voor woningbouw weg te bestemmen. Tevens wordt vermeld dat geen start is gemaakt met de bouw van de woningen.

De gronden aan de Burgemeester Geradtsstraat te Posterholt zijn in het ontwerp-bestemmingsplan niet langer bestemd als Wonen met aanduiding "maximum wooneenheden 2" maar bestemd als Agrarisch. Ter plaatse van gronden met de bestemming Agrarisch is het ingevolge de artikel 3.2. sub a van de planregels niet toegestaan gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde te realiseren. De 2 bestaande woningcontingenten van [redacted] komen daarmee te vervallen.

In de toelichting behorend bij het ontwerp-bestemmingsplan is ook aangegeven dat met dit bestemmingsplan de nieuwbouwlocatie De Donck (21 wooneenheden) aan de plancapaciteit worden onttrokken.

Clënten zijn het hiermee niet eens.

[redacted] is sedert juni 2016 met ambtenaren van uw gemeente en met wethouder C. Wolfhagen, portefeuillehouder Ruimtelijke Ordening, in gesprek over de mogelijkheden om diens locatie Holsterweg te Posterholt vergunning in afwijking van het bestemmingsplan te krijgen voor het realiseren van een woonbestemming (1 woning) en daarnaast een passende bestemming (paardenhouderij) voor het plaatsen van stallen voor paarden, het plaatsen van een hekwerk, het plaatsen van houten afrasteringen, het aanleggen van een terreinverharding, het aanleggen van een rijbak en een verdere ontwikkeling van activiteiten in de toekomst. In dit kader is de verplaatsing van één bouwrecht van de locatie Burgemeester Geradtsstraat te Posterholt (nl. dat bouwrecht dat door diens vader en diens B.V. aan hem was toegezegd) ten behoeve van verlening van de wijziging van de bestemming aan de locatie Holsterweg te Posterholt expliciet besproken.

Op 16 december 2016 heeft [redacted] conform het vooroverleg daartoe een principeverzoek ingediend.


arvalis

Ten behoeve van het tweede bouwrecht van de locatie Burgemeester Geradtsstraat te Posterholt (dat was toegezegd aan de andere zoon, [redacted] was een locatie voorzien aan de Roermondseweg (gelegen binnen de bestaande kern). Ook dit is meermaals besproken.

Nadien hebben nog besprekingen plaatsgevonden.

Recentelijk is met [redacted] en [redacted] overleg gevoerd over:

1. Het vastleggen van het recht tot realisatie van twee woningen/bouwcontingenten (als compensatie voor het vervallen van de twee bouwmogelijkheden in het bestemmingsplan De Donck) via een raadsbesluit.
2. Bestemming paardenhouderij voor de locatie Holsterweg ten behoeve van de legalisatie uitgevoerde werken (afrastering, hekwerk, paardenbak en erfverharding) en een bedrijfswoning op het perceel aan de Holsterweg. Dit onder de voorwaarde dat elders in de gemeente minimaal één agrarische bouwkaavel wordt gesaneerd door wijziging van de bestemming naar de bestemming "wonen".

Aan cliënten is op geen enkel moment aangegeven dat de plannen waarvoor reeds sinds juni 2016 wordt gesproken en waarover ook reeds een principeverzoek is ingediend geen doorgang zouden kunnen vinden wegens het vervallen van de woningcontingenten aan de Burgemeester Geradtsstraat te Posterholt. Deze woningcontingenten zijn juist bij het bespreken van de opties expliciet besproken als zijnde te handhaven bouwrechten.

Bij cliënten is de gerechtvaardigde verwachting ontstaan dat de wooncontingenten aan de Burgemeester Geradtsstraat te Posterholt ingezet zouden kunnen blijven worden voor de plannen waarover overleg met ambtenaren en verantwoordelijk wethouder van uw gemeente heeft plaatsgevonden.

Cliënten verzoeken u dan ook de bestemmingswijziging niet te verlenen daar waar het de gronden van cliënten of een hunner [redacted] betreft en zodoende de bestemming Wonen met de twee wooncontingenten op die gronden te handhaven.

Redenen waarom cliënten de gemeenteraad van Roerdalen verzoeken om deze zienswijze in uw overweging en de daarop volgende besluitvormingsprocedure te betrekken en het bestemmingsplan niet vast te stellen dan nadat daarin zodanige aanpassingen zijn aangebracht dat wordt tegemoetgekomen aan hetgeen in deze zienswijze naar voren wordt gebracht.

Met vriendelijke groet,

P.O. 

mr. P.M.E.P.J. (Patricia) Joosten,
jurist / MfN-registermediator

Gemeenteraad van Roerdalen

Postbus 6099

6077 ZH Sint Odiliënberg

Posterholt, 8 april 2018

Betreft: zienswijze ontwerp bestemmingsplan "de Donk Posterholt"

Geachte Gemeenteraad,

Zoals reeds op 9 september 2007 aangegeven maken wij bezwaar tegen het plan de zijweg van de Burgemeester Geradtsstraat gedeeltelijk aan de openbaarheid te onttrekken in verband met de bouwplannen in het plangebied De Donck.

Er is jaren niets gebeurd met dit plan, we dachten al dat het van de baan zou zijn. Mocht het plan toch tot uitvoering (moeten) worden gebracht, verzoeken wij u nogmaals de situatie goed te bekijken en een voorziening in te bouwen, zodat wij gebruik kunnen blijven maken van ons akkerland.

De plannen zijn destijds al gemaakt zonder rekening te houden met de bereikbaarheid van ons akkerland (kadastraal bekend onder nummer G49). Het plan is zo opgesteld om maar zoveel mogelijk woningen te kunnen bouwen. Alternatieven, die weliswaar minder huizen mogelijk zouden maken, maar wel een betere bereikbaarheid bieden, zijn niet onderzocht.

We maken gebruik van grote landbouwmachines, waaronder een combine. Het akkerland is, zoals de situatie nu is, prima bereikbaar. De route die echter gevolgd moet worden indien het bouwplan zou worden uitgevoerd slingert langs alle nieuw te bouwen huizen. De straten zijn smal, geparkeerde auto's, spelende kinderen, dit alles maakt het gevaarlijk om met zo'n grote machines de woonbuurt in te moeten.

We hopen dat u met bovenstaande rekening zult houden, in het geval de gemeente toch toestemming geeft om de bouwplannen te laten uitvoeren.

Met vriendelijke groet,

f

✓

R **AANGETEKENDE BRIEF**
NL frankering betaald € 8,40

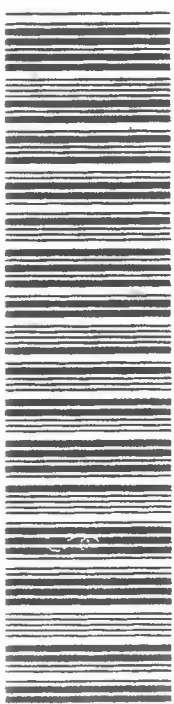
16gr

RECOMMANDÉ

NL

0-A-1
PostNL

172875 09-04-2018 13:22



3SRPKS390057130

6077CG 20

Gemeenteraad v. Rindden
Schwarpsweg 20
6077 CG Rindden