

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 GRS Invest BV 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 Donk. 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 GRS Invest BV 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 Theelen met 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 Meuwissen. 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 Bart Boonen) aanwezig op het gemeentehuis. Na een half uur wachten en contact van de telefoniste met de collega's van mevr. Meuwissen werd medegedeeld dat men vergeten was te melden dat mevr. Meuwissen 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 (Theelen) in het plangebied en hierover niet eens met GRS Invest BV 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 GRS Invest BV 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,

Ir. Frank Zuthof  
GRS Invest

