

Plan Catharinaklooster Sambeek – 14 september 2023

Geachte aanwezigen, mijn naam is Noël Jilissen en ik spreek in namens de omwonenden. Nogmaals, wij zijn ook vóór bouwen.

Terugblik

Tijdens de commissievergadering van 22 juni jl. waren er veel kritische vragen. Die gingen o.a. over de omgevingsdialoog, de visie van de gemeente, de kernenCV Sambeek, het aantal appartementen en de daarmee samenhangende problematiek en de behoefte aan onderzoek naar de financiële haalbaarheid van grondgebonden woningen.

Hoewel meerdere partijen het plan niet besluitrijp vonden, werd het toch geagendeerd voor de raadsvergadering van 29 juni 2023.

Raadvergadering van 29 juni 2023

Echter net voor de raadsvergadering werd het plan van de agenda gehaald, omdat er een verkeerde parkeernorm was gehanteerd. Erg bijzonder, omdat wij dit al in alle gesprekken met de initiatiefnemer én de gemeente hebben aangegeven. Steeds werd volgehouden dat de juiste parkeernorm was aangehouden. En nu werd het hanteren van de verkeerde parkeernorm als reden/excuus opgevoerd, om het plan van de agenda te halen.

Meerdere partijen gaven nadrukkelijk aan dat er in de raadsvergadering van september niet alleen naar de parkeernorm gekeken moet worden, maar ook naar alle andere haken en ogen.

Een partij merkte op dat er sinds juni 2022 geen fysiek overleg heeft plaatsgevonden tussen initiatiefnemer en omwonenden. Het dringende verzoek, óók van andere raadsleden, aan de initiatiefnemer was om alsnog met de omwonenden in gesprek te gaan.

1 september, ruim twee maanden later, stuurde Uyen ons een mail waarin hij aangaf 'heel graag' met ons in overleg te willen, maar met de uitdrukkelijke vermelding dat er niets meer veranderd kan worden aan het plan.

Wat ons betreft een uitnodiging voor de Bühne. Toch zijn we met Uyen in gesprek gegaan. Bevestigd werd dat er inderdaad geen ruimte meer is voor aanpassing van het plan dat ter inzage ligt. We vragen ons af hoe hier juridisch naar gekeken wordt. Wellicht blijkt dit nog op een later moment.

Onderzoek haalbaarheid grondgebonden woningen

De gemeente geeft aan dat het huidige plan stedenbouwkundig is getoetst, dat het plan prima voorstelbaar is en dat er daarom geen reden is onderzoek te laten doen naar de haalbaarheid van grondgebonden woningen.

Echter in de mail van Uyen van 1 september jl. wordt aangegeven dat zowel Uyen als de economen van de gemeente de afgelopen maanden diverse varianten hebben doorgerekend. Dit is volledig tegenstrijdig...

De gemeente geeft vervolgens aan dat als er uitgegaan wordt van woningen in de middenhuur (maximaal € 1.000,-- huur per maand) er tenminste 16 grondgebonden woningen gerealiseerd moeten worden voor een sluitende businesscase. Wat ons betreft prima!

En volgens Uyen zijn beide tot de conclusie gekomen dat alternatieve varianten planologische en/of economisch niet haalbaar zijn. Alle varianten zouden tot een onvermijdelijke sloop van het klooster leiden. Overigens hebben we geen rapport gezien van de doorberekeningen. U wel?

Overige opvallende zaken

En dan puntsgewijs nog een aantal opvallende zaken:

1. In tegenstelling tot wat Uyen beweert hebben omwonenden de variantenstudie pas ontvangen nadat het huidige plan ter inzage was gelegd. Ons restte niets anders dan formele zienswijzen indienen.
2. Het aantal parkeerplaatsen is aangepast van 40 naar 57! 17 parkeerplaatsen zijn ingetekend op gemeenteground. Dit terwijl alle parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd moeten worden.
3. Het is inmiddels de bedoeling dat er twee parkeerterreinen worden gerealiseerd. Echter uit WOO-onderzoek blijkt dat de uitdrukkelijke voorwaarde van de gemeente was dat er 1 ontsluiting zou komen.
4. Het beoogde plan betreft een aanzienlijke aanpassing van het bestemmingsplan:
Bouwooppervlakte: 90 m² -> 720 m²
Maximum hoogte: 5,5 meter -> 10,5 meter
en zelfs 15 meter voor de klokkentoren
Omwonenden maakten in 2013 bezwaar tegen een aanpassing van het bestemmingsplan dat 100% bebouwing mogelijk zou maken tot een hoogte van 15 meter. Hun zienswijze is gegrond verklaard. Wat is er nu anders dan toen?
5. In tegenstelling tot wat de gemeente beweert, leidt de beoogde nieuwbouw wél tot een onaantvaardbare aantasting van privacy. Bij alle woningen rondom de nieuwbouw zal er continue inkijk zijn in de tuinen. Bij appartementen wordt er op de eerste of tweede verdieping geleefd en dus meer naar buiten gekeken dan bij grondgebonden woningen.
6. Het plan werd eerst vergroot om er vervolgens twee appartementen af te halen. Een marginale aanpassing, van 30 naar 28 appartementen, die ook nauwelijks effect heeft op onze bezwaren.

Uit het voorgaande concluderen wij dat dit plan van begin af aan in beton gegoten is en dat zaken, ook naar u als raadslid, anders worden voorgesteld dan ze daadwerkelijk zijn.

Verder kan het niet zo zijn dat alles geoorloofd is als er maar gebouwd wordt. Want in dat geval zijn gemeentevisies, KernenCV's, woonbehoefteonderzoeken en omgevingsdialogen voortaan overbodig.

Beste commissieleden, wij wensen u veel wijsheid toe.

Hartelijk dank voor uw aandacht.

Beschouwing van de inspreker

Tijdens het tweede gedeelte van de inspraak is (met ongeloof) gewezen op de volgende tegenstrijdigheden:

- Mail 1-9-2023 van Uyen aan omwonenden: Uyen geeft aan dat zijzelf én economen van de gemeente de afgelopen maanden alternatieve varianten hebben doorberekend.
- RIB 30-8-2023: de gemeente geeft aan dat zij geen aanleiding zag om onderzoek te laten doen naar de invulling van het plangebied met grondgebonden woningen.
- Memo aan commissie- en raadsleden 14-8-2023 (gemeente): Aangegeven wordt dat op verzoek van de gemeente het voorliggende bouwplan ook plan-economisch nader is beschouwd. En ook: er moeten 16 grondgebonden woningen gerealiseerd worden voor een vergelijkbare opbrengst. Bijzonder dat er zowel wordt aangegeven dat er geen aanleiding was om alternatieven door te berekenen én dat het vervolgens wél gebeurd is. Ook bijzonder dat er eerst wordt aangegeven dat er geen rapport is en dat vervolgens blijkt dat er wél een rapport is en dat die gedeeld zal worden met de raadsleden...