

18 juni 2024

Raadscommissie 18 juni 2024 agendapunt:

Vestiging voorkeursrecht op Lindenlaan 23 Sint Odiliënberg

Goedenavond beste raadscommissieleden.

Gezien het belang kan het zijn dat ik iets over de 5 minuten spreektijd ga, maar ik heb de 2^e termijn niet nodig, waardoor ik in totaal ruim binnen de tijd zal blijven. Ik hoop dat mij dit gegund wordt, Ik zal snel van start gaan.

Mijn naam is Nic van Melick en ik woon met mijn echtgenote en dochter sinds 3 jaar op Lindenlaan nummer 23 in Sint Odiliënberg. Ik sta hier toch enigszins gespannen en met een mate van boosheid. Dit vanwege het enorme belang voor ons van deze, wellicht voor U een gewone zoveelste, raadscommissie vergadering.

3 Jaar geleden zijn wij uit een nieuwbouwwijk vertrokken omdat we daar dood ongelukkig waren. Wij hebben het geluk gehad om nu op deze mooie, rustige en groene plek te mogen wonen. En wij kunnen met recht zeggen dat wij ons woongeluk hier gevonden hebben. Wij hebben de woning zo goed als geheel gerenoveerd en de "tuin" ,samen met een deskundig hovenier, de afgelopen 3 jaar opgeknapt en er onze ziel en zaligheid ingelegd. Wij konden ons geluk niet op.

Dit geluk staat sinds 23 april jl. op losse schroeven. Toen ontvingen wij als donderslag bij heldere hemel een aangetekende brief van de gemeente met het vestigen van voorlopig voorkeursrecht op ons woonperceel. Met het gevoel overvallen te worden bleven wij achter. Een besluit met een enorme impact op ons leven. Maar daarover dadelijk meer.

Na ontvangst van de brief was het stil, terwijl je bij deze zeer ingrijpende gebeurtenis toch ook wel meer communicatie verwacht. Bijvoorbeeld in de vorm van een uitnodiging van jouw gemeente voor een toelichting, een gesprek, hoe gaan we verder? De menselijke maat. Ook wij zijn

gewone mensen en inwoners van deze gemeente. Maar deze kwam er niet. Dus hebben we zelf maar het initiatief genomen.

Ondertussen zijn wij verbaasd, geschrokken en ook wel boos. Boos over het hoe. Verbaasd over het feit dat er plannen worden gemaakt om dit stuk natuur te vervangen voor woningbouw terwijl andere percelen veel logischer en geschikter zijn.

Geschrokken over het feit met welk gemak dit gedaan wordt, en het eigendomsrecht met voeten getreden wordt. Slapeloze nachten en concentratie problemen thuis en op het werk zijn hiervan het gevolg.

Naast ons als gezin, is wonen het belangrijkste in ons leven. En juist dat dreigt afgepakt te worden. En dat terwijl er genoeg alternatieven zijn. Alternatieven welke beter geschikt zijn en veel minder impact hebben op de natuur en het landschap.

Bijvoorbeeld waarom het perceel naast en achter het gemeentehuis niet? En zo zijn er nog wel enkele andere percelen te noemen waar herstructurering met het oog op de toekomst, zoals minister de Jonge in de regeling voor een "straatje erbij" heeft opgenomen, de voorkeur heeft. En zoals deze ook in de recentelijk vastgestelde gemeentelijke Omgevingsvisie en het Omgevingsplan zijn opgenomen.

In onze ogen is het ook niet nodig en zelfs onwenselijk om juist op dit/ons perceel te gaan bouwen.

Voor de bouw van 83 woningen In Sint Odiliënberg, (4 jaar lang 125 woningen per jaar delen door de 6 kernen van Roerdalen) is, met een bebouwingsdichtheid voor starterswoningen en seniorenwoningen van 30 tot 20 woningen per hectare, zo'n 2,7 tot 4,1 hectare noodzakelijk. Dan rekenen we de herstructureringsgebieden en Reutje nog niet eens mee.

In Sint Odiliënberg is op 9 hectare grond voorkeursrecht gevestigd. Er is dus 2 tot bijna 3,5 keer zoveel grond voorzien van voorkeursrecht dan benodigd. U geeft in Uw brief van 23 april ook al aan niet alles te zullen verwerven. Conclusie is dan ook dat ons perceel met landschappelijke en natuurwaarde helemaal niet nodig is om uw plannen te realiseren.

Ons perceel is niet zomaar een stuk landbouwgrond. Dat hebben wij ook niet gekocht 3 jaar geleden.

Wij hebben een woning gekocht op een perceel met een hoge natuur en landschappelijke waarde. Een perceel met een landschappelijke beleving. Deze woning hebben we bewust om deze reden gekocht

Deze landschappelijke en natuurwaarde is er ook niet zomaar gekomen. Het bestaat al ruim 45 jaar, naast een stuk bos wat al 100 jaar bestaat en waar ook voorkeursrecht op gevestigd is.

Daarbij komt ook nog, dat als deze landschappelijke beplanting weggehaald wordt deze elders volwaardig gecompenseerd moet worden. Dan duurt het ook weer 45 en 100 jaar voordat een vergelijkbaar effect en waarde terug is.

Het Bos en ons perceel, is het leefgebied van meerdere soorten roofvogels, hazen, reeën, diverse soorten knaagdieren, steen marters etc.. Verder is het bos en ons perceel ook het leefgebied van vele vleermuizen. Juist door de variatie in aanplant en soorten beplanting.

Dit landschap is in de jaren 80 aangelegd. Met subsidie van de landinrichtingscommissie en met nadrukkelijke goedkeuring van diezelfde commissie in het kader van de ruilverkaveling. Met de verplichting van instandhouding en goed onderhoud. Uit de toenmalige correspondentie blijkt dat er verzocht is om hier een adequate en beschermende bestemming aan te geven. Dit is er echter om onduidelijke redenen niet van gekomen terwijl dat bij naastgelegen percelen, die daarvoor ook een agrarische bestemming hadden, met een vergelijkbare situatie wel is gebeurd. Dat is eenvoudig recht te zetten in de door u toch al voorgenomen wijziging van het Omgevingsplan.

Wij zijn nooit van plan geweest om op ons perceel meer te gaan bouwen. Wel willen wij de landschappelijke en natuurwaarde versterken op ons eigen perceel.

Juist in het kader van klimaatbeheersing, verkoeling, infiltratie, luchtzuivering etc. Is het landschap op ons perceel samen met het naastgelegen bos van groot belang voor het nieuw aan te leggen "straatje erbij". En het ligt er al. Dit is nu juist wat in het volgende agendapunt van deze vergadering, koers duurzaamheid 2050, als ambitie is opgenomen (zie blz. 20). Het benutten van bestaand groen.

Wij hebben geen bezwaar tegen de bouw van een “straatje erbij” aansluitend aan ons perceel. Wij zorgen wel voor het voortbestaan en versterking van de bestaande natuur- en landschappelijke waarde.

Ik kom nu terug op de gevolgen van dit besluit op ons thuis, onze woning, onze tuin en vooral ook op ons leven.

Nee, het perceel wordt niet per direct onteigend, maar de dreiging is er wel. En die voel je, je bent gegijzeld op je eigen grond. Hoe kun je nog investeren in tijd en geld als je het gevoel hebt dat dit stuk natuur, jouw eigendom, jouw woning, jouw thuis, ieder moment van je afgepakt kan worden.

Als eigenaar/bewoner ben je niet meer vrij te doen en laten wat je wilt met je eigen eigendom. Het voorkeursrecht kan meerdere malen verlengt worden tot een totaal van 16 jaar en 3 maanden. Dit is een lange tijd, en er kan een hoop gebeuren. Het realiseren van woningbouw duurt eerder 7 tot 10 jaar dan de in de brief van 23 april jl. genoemde 3 jaar en in de kadernota genoemde 4 jaar. Kijk bv. Naar de voorgenomen bouw van de tijdelijke woningen, het bebouwen van het Brombemke, de laatst gebouwde straten met 2 onder 1 kappers in 't Sittert.

We zijn niet van plan ons huis en perceel te verkopen, maar ik ben voor mijn werk veel onderweg, en rij door half Nederland. Wat als mij iets overkomt waardoor ik blijvend invalide raak of overlijd, wat dan? Dan kan ik mijn werk niet meer doen, dan blijven mijn vrouw en dochter alleen achter. Dan moeten ze het huis inclusief perceel verkopen. Dit perceel moet dan eerste aan de gemeente worden aangeboden.

Het huis staat zo op het kavel gesitueerd dat verkoop zonder de bijbehorende tuin substantieel lastiger wordt.

Verder is er nog het tijdsaspect. Eerst moet mijn echtgenote dan met de gemeente in onderhandeling over de prijs van de grond, komen ze er niet uit, dan moet de rechter een uitspraak doen over de prijs, deze mag hier 6 maanden over doen. Vervolgens heeft de gemeente 3 maanden de tijd om te bedenken of ze het kavel dan kopen of niet. Voor dat je weet waar je aan toe bent, ben je een jaar verder. En dat in een periode waar je echt wel wat anders aan je hoofd hebt.

In een dergelijks situatie gemanoeuvreerd worden is onwenselijk en voelt onmenselijk.

Voor de gemeente is het voorkeursrecht vrijblijvend. De gemeente kan op moment van aanbieden kiezen of ze het perceel willen kopen of niet. Deze vrijblijvendheid hebben wij als bewoner/eigenaar niet. Bij verkoop moet ik het perceel aan de gemeente aanbieden. En dat terwijl alle eerder genoemde argumenten pleiten voor een keuze van betere alternatieven.

Afsluitend wil ik graag een beroep op U doen: besef welk een zwaar middel er ingezet wordt met een gigantisch effect voor uw eigen bewoners in hun gewone woonsituatie en dat voor een langere termijn dan uit de stukken in eerste instantie blijkt. Dit is eenvoudig aan te *passen ofwel* op te lossen. Zoals ik heb aangetoond is onze grond helemaal niet nodig voor de realisatie van Uw plannen, is het in strijd met Uw eigen duurzaamheidsambities en zou het ook niet wenselijk moeten zijn. Ik vraag U dan ook om het voorstel aan te passen en ons perceel er uit te laten en te voorzien van een adequate beschermende niet te bebouwen bestemming.

Hier wil ik het voor dit moment bij laten.

Dank voor Uw aandacht.